

Ejendomsgruppen II ApS

CVR-nr. 34 58 80 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁶/5-2015 .



Henrik Bøge Mikkelsen
Dirigent

One Revision Øst, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Roskildevej 37 A, 3. sal
2000 Frederiksberg
www.onerevision.dk

Tlf.: +45 70 23 16 11
Fax: +45 70 23 15 11
E-mail: post@onerevision.dk

CVR-nr.: 27 67 43 99
Bank: Jyske Bank,
reg.nr.: 7854, kontonr.: 290000-2

Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsgruppen II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. maj 2015

Direktion


Michael Ken Klostermann


Henrik Bøge Mikkelsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 18. maj 2015

One Revision Øst, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsgruppen II ApS c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S Stamholmen 110 2650 Hvidovre |
| | CVR-nr.: 34 58 80 66 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Michael Ken Klostermann Henrik Bøge Mikkelsen |
| Revision | One Revision Øst, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Roskildevej 37A, 3. 2000 Frederiksberg |
| Modervirksomhed | Ejendomsgruppen I ApS |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsgruppen II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

I driftsomkostninger for investeringsejendomme indregnes vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger, der dækkes af udlejer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Driftsomkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsgruppen II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2013 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 8.876.382 | 8.794.669 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 722.381 | -13.271.469 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 0 | 8.276.080 |
| Driftsresultat | 9.598.763 | 3.799.280 |
| 2 Andre finansielle indtægter | 217.088 | 116.666 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -4.244.530 | -4.240.317 |
| Resultat før skat | 5.571.321 | -324.371 |
| 4 Skat af årets resultat | -1.200.366 | -6.643 |
| Årets resultat | 4.370.955 | -331.014 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 4.370.955 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -331.014 |
| Disponeret i alt | 4.370.955 | -331.014 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 5 Investeringsejendomme | 82.464.212 | 81.226.831 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 82.464.212 | 81.226.831 |
| Anlægsaktiver i alt | 82.464.212 | 81.226.831 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 78.960 | 377.690 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.581.525 | 3.236.260 |
| Udskudte skatteaktiver | 0 | 1.848 |
| Periodeafgrænsningsposter | 766.718 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 5.427.203 | 3.615.798 |
| Likvide beholdninger | 3.853.547 | 1.268.364 |
| Omsætningsaktiver i alt | 9.280.750 | 4.884.162 |
| Aktiver i alt | 91.744.962 | 86.110.993 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| 7 Overført resultat | 4.537.670 | 166.715 |
| Egenkapital i alt | 4.617.670 | 246.715 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 691.980 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 691.980 | 0 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 8 Gæld til pengeinstitutter | 78.754.242 | 81.254.242 |
| Deposita | 3.325.780 | 3.305.563 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 82.080.022 | 84.559.805 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 2.000.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.354.322 | 59.000 |
| Selskabsskat | 506.538 | 174.400 |
| Anden gæld | 494.430 | 703.492 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 367.581 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.355.290 | 1.304.473 |
| Gældsforpligtelser i alt | 86.435.312 | 85.864.278 |
| | | |
| Passiver i alt | 91.744.962 | 86.110.993 |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renter, pengeinstitutter | 3.674 | 3.638 |
| Renter, tilknyttede virksomheder | <u>213.414</u> | <u>113.028</u> |
| | <u>217.088</u> | <u>116.666</u> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>4.244.530</u> | <u>4.240.317</u> |
| | <u>4.244.530</u> | <u>4.240.317</u> |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 506.538 | 174.400 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>693.828</u> | <u>-167.757</u> |
| | <u>1.200.366</u> | <u>6.643</u> |

Noter

| | <u>31/12 2014</u> | <u>31/12 2013</u> | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------|------|--------------------|------|
| 5. Investeringsejendomme | | | | | | |
| Kostpris primo | 87.068.839 | 86.329.839 | | | | |
| Tilgang i årets løb | <u>515.000</u> | <u>739.000</u> | | | | |
| Kostpris ultimo | <u>87.583.839</u> | <u>87.068.839</u> | | | | |
| Regulering til dagsværdi primo | -5.842.008 | 7.429.461 | | | | |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>722.381</u> | <u>-13.271.469</u> | | | | |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>-5.119.627</u> | <u>-5.842.008</u> | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>82.464.212</u> | <u>81.226.831</u> | | | | |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</p> <table><tbody><tr><td>Afkastprocent 2013</td><td style="text-align: right;">9,50</td></tr><tr><td>Afkastprocent 2014</td><td style="text-align: right;">9,50</td></tr></tbody></table> | | | Afkastprocent 2013 | 9,50 | Afkastprocent 2014 | 9,50 |
| Afkastprocent 2013 | 9,50 | | | | | |
| Afkastprocent 2014 | 9,50 | | | | | |
| 6. Virksomhedskapital | | | | | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> | | | | |
| | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> | | | | |
| 7. Overført resultat | | | | | | |
| Overført resultat primo | 166.715 | 497.729 | | | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>4.370.955</u> | <u>-331.014</u> | | | | |
| | <u>4.537.670</u> | <u>166.715</u> | | | | |

Noter

| | <u>31/12 2014</u> | <u>31/12 2013</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 8. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 80.754.242 | 81.254.242 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-2.000.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>78.754.242</u> | <u>81.254.242</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>70.754.242</u> | <u>81.254.242</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 80.754 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på i alt 93.265 t.kr, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 82.464 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsgruppen I ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.