

Metobi Ejendomme ApS
Flakvej 13
8240 Risskov
CVR-nr. 25447484

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *25/11 2016*

Dirigent



Navn: Birger Pilgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Metobi Ejendomme ApS

Flakvej 13

8240 Risskov

CVR-nr.: 25447484

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Birger Pilgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Metobi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

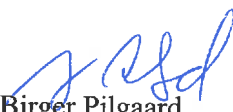
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.10.2016

Direktion


Birger Pilgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Metobi Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Metobi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 03.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Aunbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 436 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.247.400	668.137
Af- og nedskrivninger	1	(313.183)	(360.641)
Driftsresultat		934.217	307.496
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		72.495	70.646
Andre finansielle indtægter	2	0	143
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.083)	0
Andre finansielle omkostninger	3	(560.452)	(3.074.460)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		436.177	(2.696.175)
Skat af ordinært resultat	4	0	241.418
Årets resultat		<u>436.177</u>	<u>(2.454.757)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>436.177</u>	<u>(2.454.757)</u>
		<u>436.177</u>	<u>(2.454.757)</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		18.746.434	19.059.617
Materielle anlægsaktiver	5	<u>18.746.434</u>	<u>19.059.617</u>
Anlægsaktiver		<u>18.746.434</u>	<u>19.059.617</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.972.302	2.899.807
Tilgodehavender		<u>2.972.302</u>	<u>2.899.807</u>
Likvide beholdninger		<u>484.134</u>	<u>490.957</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.456.436</u>	<u>3.390.764</u>
Aktiver		<u><u>22.202.870</u></u>	<u><u>22.450.381</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Reserve for opskrivninger		271.472	271.472
Overført overskud eller underskud		1.684.272	1.248.095
Egenkapital		<u>2.655.744</u>	<u>2.219.567</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.499.427	4.158.710
Anden gæld		728.142	666.670
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.227.569</u>	<u>4.825.380</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		629.253	599.222
Bankgæld		13.509.209	13.759.209
Modtagne forudbetalinger fra kunder		238.139	191.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		413.416	403.333
Anden gæld		529.540	451.976
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.319.557</u>	<u>15.405.434</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.547.126</u>	<u>20.230.814</u>
Passiver		<u>22.202.870</u>	<u>22.450.381</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	700.000	271.472	1.248.095	2.219.567
Årets resultat	0	0	436.177	436.177
Egenkapital ultimo	700.000	271.472	1.684.272	2.655.744

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>313.183</u>	<u>360.641</u>
	313.183	360.641
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>143</u>
	0	143
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>570</u>	<u>0</u>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>559.882</u>	<u>3.074.460</u>
	560.452	3.074.460
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>(241.418)</u>
	0	(241.418)
5. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo		<u>24.436.136</u>
Kostpris ultimo		24.436.136
Opskrivninger primo		<u>271.472</u>
Opskrivninger ultimo		271.472
Af- og nedskrivninger primo		<u>(5.647.991)</u>
Årets afskrivninger		<u>(313.183)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.961.174)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		18.746.434

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Metobi Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen, Bredskiftevej 22 B, 1.930.000 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen, Silkeborgvej 51, Aarhus, 1.088.000 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen, Klamsagervej 12, Åby, 3.536.000 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen, Ved Lunden 10-12, Åby, 3.750.000 kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der givet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen, Bredskiftevej 22 B, 5.400.000 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen, Silkeborgvej 51, Aarhus, 500.000 kr.

Skadesløsbrev i ejendommen, Silkeborgvej 51, Aarhus, 4.000.000 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen, Klamsagervej 12, Åby, 2.900.000 kr.

Ejerpantebrev i ejendommen, Ved Lunden 10-12, Åby, 2.600.000 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgæld i Blomstervej 3 ApS, Metobi Invest A/S og Metobi Holding ApS (bankgæld pr. 30.06.2016 er henholdsvis 9.141 t.kr., 0 kr. og 0 kr.)