

Mosterihaven, Kolding ApS

**Sandbjergvej 2
7130 Juelsminde**

CVR-nr. 28 68 51 30

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12/05 2016

Annette Arens
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mosterihaven, Kolding ApS
Sandbjergvej 2
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 28 68 51 30
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Annette Arens, adm. direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Mosterihaven, Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 10. maj 2016

Direktion

Annette Arens
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Mosterihaven, Kolding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mosterihaven, Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori der er redegjort for, de af selskabet opnåede tilsagn om finansiering.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 10. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse af ejendomme, udlejning og administration af samme, og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.677.073, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 11.555.194.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende. Der arbejdes uændret med realisation, alternativt udlejning af den resterende ejendomsportefølje.

Usikkerhed om fortsat drift

Der henvises til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mosterihaven, Kolding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens direkte driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		462.602	546.425
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>(1.941.473)</u>	<u>(344.504)</u>
Resultat før finansielle poster		(1.478.871)	201.921
Finansielle indtægter	4	1	466
Finansielle omkostninger	5	<u>(452.195)</u>	<u>(572.955)</u>
Resultat før skat		(1.931.065)	(370.568)
Skat af årets resultat	6	<u>253.992</u>	<u>495.525</u>
Årets resultat		<u>(1.677.073)</u>	<u>124.957</u>
Overført resultat		<u>(1.677.073)</u>	<u>124.957</u>
		<u>(1.677.073)</u>	<u>124.957</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.250.000	15.150.000
Materielle anlægsaktiver	7	<u>9.250.000</u>	<u>15.150.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.250.000</u>	<u>15.150.000</u>
Andre tilgodehavender		31.090	28.350
Tilgodehavender		<u>31.090</u>	<u>28.350</u>
Likvide beholdninger		<u>33.752</u>	<u>19.563</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>64.842</u>	<u>47.913</u>
Aktiver i alt		<u>9.314.842</u>	<u>15.197.913</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		(11.680.194)	(10.003.121)
Egenkapital	8	<u>(11.555.194)</u>	<u>(9.878.121)</u>
Deposita		112.760	212.625
Langfristede gældsforpligtelser		<u>112.760</u>	<u>212.625</u>
Kreditinstitutter		12.702.161	16.556.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.030.890	8.284.882
Anden gæld		24.225	22.097
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.757.276</u>	<u>24.863.409</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.870.036</u>	<u>25.076.034</u>
Passiver i alt		<u>9.314.842</u>	<u>15.197.913</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	(10.003.121)	(9.878.121)
Årets resultat	0	(1.677.073)	(1.677.073)
Egenkapital 31. december 2015	125.000	(11.680.194)	(11.555.194)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har indgået en aftale om finansiering i det kommende år, herudover har ejerkredsen givet tilsagn om finansiering i forbindelse med en kontrolleret afvikling af ejendomsporteføljen, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. I forlængelse heraf forventes selskabets kapital reetableret ved konvertering af gæld eller kapitaltilskud.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,2 % for selskabets ejendomme. Afkastet er på niveau med det generelle vægtede afkastkrav på 5,0 % for de bedst beliggende boligejendomme i Kolding. Afkastkravet skal dog ses i sammenhæng med, at der arbejdes med en kontrolleret afhændelse, samt at der er foretaget nedskrivning til forventet nettorealiseringsværdi. I 2015 har ejendommene opnået et afkast på 5,2%, da enkelte lejligheder ikke har genereret indtægter i fuldt omfang.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Såfremt forudsætninger for fortsat drift ikke kan opretholdes vil de regnskabsmæssige værdier ikke kunne opretholdes. Endvidere må kontraktlige forpligtelser mv. forventes at blive realiseret.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(1.938.436)	(162.973)
Salg af investeringsejendomme	<u>(3.037)</u>	<u>(181.531)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(1.941.473)</u>	<u>(344.504)</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>466</u>
	<u>1</u>	<u>466</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>452.195</u>	<u>572.955</u>
	<u>452.195</u>	<u>572.955</u>
6 Skat af årets resultat		
Udnyttelse af tidligere års underskud i sambeskatningen	<u>(253.992)</u>	<u>(495.525)</u>
	<u>(253.992)</u>	<u>(495.525)</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Udlejningsejendomme 1. januar 2015	15.621.564
Afgang i årets løb	<u>(4.061.564)</u>
Udlejningsejendomme 31. december 2015	<u>11.560.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	(471.564)
Årets værdireguleringer	(1.938.436)
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>(2.310.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>9.250.000</u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med ABJ Juelsminde ApS og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i likvide konti, samt ejerpantebreve på nom. 18.600.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af likvide konti 33.752 kr. (2014: 19.563 kr.).

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejerlejligheder 9.250.000 kr. (2014: 15.150.000 kr.).

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

NN Ejendomme, Vejle ApS