

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Ejendomsselskabet MR Development ApS

Hans Mikkelsvej 10, 8981 Spentrup

CVR-nr.: 28 70 05 98

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21 / 9 2016.

Michael Rasmussen, dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4 - 5

Ledelsesberetning m.v.

Selskabsoplysninger

6

Ledelsesberetning

7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis

8 – 10

Resultatopgørelse

11

Balance

12 – 13

Noter

14 – 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet MR Development ApS.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers den 21. september 2016

Direktion:



Michael Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet MR Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MR Development ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat****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.

Fårup den 21. september 2016

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41


Ole Vestergaard

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet MR Development ApS
Hans Mikkelsvej 10
8981 Spentrup
CVR-nr.: 28 70 05 98
Stiftelsesdato: 2. maj 2005
Hjemsted: Randers

Direktion

Michael Rasmussen

Pengeinstitut

Østjydsk Bank

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri, investering og dermed beslægtet virksomhed, herunder køb, salg, udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen i selskabet er af beskeden størrelse i forhold til den samlede balancesum. Det er derfor afgørende, at banken er indstillet på at yde de nødvendige kreditter, hvilket banken har indvilget i.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MR Development ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen der udgøres af årets lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	7.533.661	5.244.754
Lønninger	-676.630	-679.885
Resultat før afskrivninger	6.857.031	4.564.870
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-91.913	-91.913
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	249.285	2.231.761
Resultat før finansielle poster	7.014.402	6.704.717
Finansielle indtægter	81.004	3.633
Finansielle omkostninger	-4.352.688	-4.801.548
Årets resultat før skat	2.742.719	1.906.803
1 Skat af årets resultat	-401.069	-419.497
Årets resultat	2.341.650	1.487.306
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.341.650	1.487.306
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	2.341.650	1.487.306

Balance

Noter	30/6 2016	30/6 2015
2 Investeringsejendomme	105.443.737	140.873.225
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	148.559	240.472
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>105.592.296</u>	<u>141.113.697</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>105.592.296</u>	<u>141.113.697</u>
Debitorer	134.810	229.800
Andre tilgodehavender	55.101	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	236.747	172.241
1 Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>426.659</u>	<u>402.041</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>426.659</u>	<u>402.041</u>
Aktiver i alt	<u>106.018.954</u>	<u>141.515.738</u>

Balance

Noter	30/6 2016	30/6 2015
Selskabskapital	350.000	350.000
Overført til næste år	11.582.644	9.240.994
4 Egenkapital i alt	11.932.644	9.590.994
Hensættelse til udskudt skat	1.635.997	1.234.928
Hensatte forpligtelser i alt	1.635.997	1.234.928
Kreditinstitutter	56.568.882	79.929.847
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	56.568.882	79.929.847
5 Kortfristet del af langfristet gæld	563.365	430.700
Gæld til banker	33.610.153	47.931.602
Varekreditorer	64.100	88.348
Anden gæld	1.643.812	2.309.319
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.881.431	50.759.969
Gældsforpligtelser i alt	92.450.313	130.689.816
Passiver i alt	106.018.954	141.515.738
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Kapitalforhold		

**Noter**

	2015/16	2014/15
1. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skat	401.069	419.497
	<hr/>	<hr/>
Udgiftsført skat i alt	401.069	419.497
	<hr/>	<hr/>
Beregnet skat for 2015/16	0	0
Betalt acontoskat	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavende/Skyldig selskabsskat	0	0
	<hr/>	<hr/>
2. Investeringssejendomme		
Kostpris pr. 30/6 2015	136.951.590	134.264.376
Afgang i året	-34.920.112	-3.287.671
Tilgang i året	161.228	5.974.885
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 30/6 2016	102.192.706	136.951.590
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/6 2015	3.921.635	1.689.873
Årets værdiregulering	-670.604	2.231.761
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/6 2016	3.251.031	3.921.635
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016	105.443.737	140.873.225
	<hr/>	<hr/>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med DKK	8.270.492	

Noter

	2015/16	2014/15
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 30/6 2015	475.171	475.171
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/6 2016	<u>475.171</u>	<u>475.171</u>
Afskrivninger pr. 30/6 2015	234.699	142.786
Årets afskrivning	91.913	91.913
Afskrivning vedr. afgang	0	0
Afskrivninger pr. 30/6 2016	<u>326.613</u>	<u>234.699</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016	<u>148.559</u>	<u>240.472</u>

Noter

4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat
Saldo pr. 30/6 2015	350.000	9.240.994
Årets resultat	0	2.341.650
Saldo pr. 30/6 2016	350.000	11.582.644

5. Langfristet gæld

	Hovedstol	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	53.230.000	50.186.760	563.365	48.754.163
Kreditinstitutter	7.000.000	6.945.488	0	0
	60.230.000	57.132.247	563.365	48.754.163

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for moderselskab for et engagement på DKK 1,0 mio.

Ved salg af enkelte ejendomme inden 30/6 2017, vil der skulle afløftes moms af salgssummen.

Der foreligger de for branchen normale garantiforpligtelser.

Der er momsreguleringsforpligtelser på 3 ejendomme med i alt DKK 848.424.



Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i fast ejendom.

Herudover er der til sikkerhed for engagementet med Østjysk Bank deponeret ejerpantebreve for i alt T.DKK 56.621 med pant i nogle af udlejningsejendommene, ligesom der er stillet sikkerhed i provenu for igangværende realkredit finansiering og omprioriteringer. Efter regnskabsårets udløb er panthæftelser i udlejningsejendomme og byggeprojekter til sikkerhed for engagement med Østjysk Bank tilpasset løbende de bogførte værdier.

Til sikkerhed for bankgæld hos Østjysk Bank har virksomheden desuden stillet virksomhedspant på nominelt 500 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Tilgodehavender fra salg	135 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	149 tkr.

8. Kapitalforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Michael Rasmussen Holding ApS, Hans Mikkelsvej 10, 8981 Spentrup