

Erhvervsstyrelsen

Mobu Ejendomme ApS

***Juniorsgade 1
4990 Sakskøbing***

CVR-nr. 28861362

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8/12 2016

Jan Buch
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Mobu Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 30/11 2016

Direktion

Jan Buch

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Mobu Ejendomme ApS
Juniorsgade 1
4990 Sakskøbing

Telefon: 54 78 40 44
E-mail: jb@buchognoergaard.dk

CVR-nr.: 28 86 13 62
Stiftet: 28. juni 2005
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Kundenr.: 880

Direktion

Jan Buch

Pengeinstitut

Nordea
Slotsgade 1-3
4800 Nykøbing F

Ejerforhold

Morten Sørensen, Skovvej 35, 4990 Sakskøbing
Jan Buch Holding ApS, Juniorsgade 1, 4990 Sakskøbing

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejning samt køb og salg af ejendomme samt andet efter direktionens skøn derved beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret som er selskabets 11. har haft en tilfredsstillende indtjening, som har været som forventet.

Der har ikke i året været ekstraordinære store vedligeholdelsesudgifter eller lejetomgang.

Ledelsen anser året resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Mobu Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Der er påbegyndt afskrivning på investeringsejendomme i henhold til årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Administrationsomkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris. Ejendommens dagsværdi oplyses i en note, denne revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Egenkapital

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	146.529	169
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-27.074	-27
DRIFTSRESULTAT	119.455	142
2 Andre finansielle omkostninger	-96.614	-100
RESULTAT FØR SKAT	22.841	42
Skat af årets resultat	-10.981	-10
ÅRETS RESULTAT	11.860	32
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	11.860	32
DISPONERET I ALT	11.860	32

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
 AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	1.908.056	1.936
Materielle anlægsaktiver	1.908.056	1.936
ANLÆGSAKTIVER	1.908.056	1.936
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.104	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	-1.198	29
Andre tilgodehavender	3.909	12
Periodeafgrænsningsposter.....	8.253	8
Tilgodehavender	20.068	49
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	20.068	49
AKTIVER.....	1.928.124	1.985

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	130.000	130
Overført resultat	253.119	241
4 EGENKAPITAL	383.119	371
Prioritetsgæld	1.152.109	1.239
Deposita.....	-650	0
Anden gæld	97.273	95
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.248.732	1.334
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	87.000	87
Kreditinstitutter	93.546	86
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-2	1
Gæld til associerede virksomheder.....	61.422	61
Selskabsskat	21.381	10
Anden gæld	32.926	35
Kortfristede gældsforpligtelser	296.273	280
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.545.005	1.614
PASSIVER.....	1.928.124	1.985

- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold

NOTER

	2015/16	2014/15 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	27.074	27
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	27.074	27
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter erhvervskredit	8.446	6
Gebyrer mv.....	2.600	0
Renter valutalån.....	85.568	94
Andre finansielle omkostninger i alt.....	96.614	100
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		1.913.600
Kostpris 30. juni 2016		1.913.600
Opskrivninger, primo		75.677
Opskrivninger 30. juni 2016		75.677
Af-/nedskrivninger, primo.....		-54.147
Årets af-/nedskrivninger.....		-27.074
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016		-81.221
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.908.056

Ejendomsvurderingen for 2015 udgør kr. 2.230.000

Dagsværdi ved en forrentning på 5,25% udgør kr. 2.780.000

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	130.000	0	130.000
Overført resultat	241.259	11.860	253.119
	<u>371.259</u>	<u>11.860</u>	<u>383.119</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På ejendommene er der tinglyst ejerpantebrev på 1.800.000 kr. som er stillet til sikkerhed for gæld til Nordea.

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 1.908.056

Der udover har virksomheden ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6 Nærtstående parter

Mobu Ejendomme ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Jan Buch

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter

Ingen

7 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Jan Buch Holding ApS
 Juniorsgade 1
 4990 Sakskøbing

Morten Sørensen
 Skovvej 35
 4990 Sakskøbing