

M 811 ApS

Finlandsvej 12

5700 Svendborg

CVR-nr. 29 17 42 10

Årsrapport

2016

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 14/03 2017

Finn Damgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

M 811 ApS
Finlandsvej 12
5700 Svendborg

CVR-nr.: 29 17 42 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemsted: Svendborg

Direktion

Christine Væver Søndergaard

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for M 811 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. marts 2017

Direktion

Christine Væver Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i M 811 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for M 811 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 10. marts 2017

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive og udleje erhvervsejendommen Finlandsvej 12

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.277.088, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.517.640.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M 811 ApS for 2016 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 nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift indeholder omkostninger ved drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,25-7,75.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		986.488	1.192.340
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-112.659</u>	<u>-112.660</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		873.829	1.079.680
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.350.000</u>	<u>496.297</u>
Resultat før finansielle poster		3.223.829	1.575.977
Finansielle indtægter	1	17.424	41.899
Finansielle omkostninger		<u>-321.928</u>	<u>-314.769</u>
Resultat før skat		2.919.325	1.303.107
Skat af årets resultat		<u>-642.237</u>	<u>-288.443</u>
Årets resultat		<u>2.277.088</u>	<u>1.014.664</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	1.000.000
Overført resultat		<u>1.777.088</u>	<u>14.664</u>
		<u>2.277.088</u>	<u>1.014.664</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	16.800.000	14.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>538.535</u>	<u>651.195</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.338.535</u>	<u>15.101.195</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.338.535</u>	<u>15.101.195</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.329	173.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		586.974	1.124.386
Andre tilgodehavender		31.313	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.167</u>	<u>21.742</u>
Tilgodehavender		<u>728.783</u>	<u>1.319.323</u>
Likvide beholdninger		<u>218.023</u>	<u>7.035</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>946.806</u>	<u>1.326.358</u>
Aktiver i alt		<u>18.285.341</u>	<u>16.427.553</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.892.640	2.115.552
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
Egenkapital		<u>4.517.640</u>	<u>3.240.552</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.577.308	961.757
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.577.308</u>	<u>961.757</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.012.000	11.012.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>11.012.000</u>	<u>11.012.000</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		133.531	138.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.643	48.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.686	0
Selskabsskat		0	27.612
Anden gæld		144.002	225.307
Deposita		838.531	773.381
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.178.393</u>	<u>1.213.244</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.190.393</u>	<u>12.225.244</u>
Passiver i alt		<u>18.285.341</u>	<u>16.427.553</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.419	41.868
Andre finansielle indtægter	<u>5</u>	<u>31</u>
	<u>17.424</u>	<u>41.899</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>12.121.484</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>12.121.484</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>12.121.484</u>
		2.328.516
Værdireguleringer 1. januar 2016		<u>2.350.000</u>
Årets værdireguleringer		<u>4.678.516</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>4.678.516</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>16.800.000</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Som forudsætning for beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er benyttet forventede fremtidige udlejningsindtægter samt faktiske faste omkostninger.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 13 - 14.

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7 % - 8* %. Det kan opgøres til 7,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Dagsværdi	18.100.000	16.800.000	15.840.000
Ændring i dagsværdi	1.300.000	0	-960.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.012.000	11.012.000	0	7.015.294
	11.012.000	11.012.000	0	7.015.294

Noter til årsrapporten

4 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået lejekontrakter hvor tidligste opsigelse er overskredet og længste efter 7 år.

Selskabet er sambeskattet med BelahApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 16.300

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen varetægt.