

# **METUONIS DEVELOPMENT ApS**

Skibbrogade 3, 3  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/06/2016**

**Rasmus Haugaard**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	METUONIS DEVELOPMENT ApS Skibbrogade 3, 3 9000 Aalborg  Telefonnummer: 98775037  CVR-nr: 29605718 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Bredgade 80 9830 Tårs

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Metuonis Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17/06/2016

## Direktion

Rasmus Haugaard

Claus Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Metuonis Development ApS.

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Metuonis Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 vurderingen 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 vor 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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, det i ledelsens beretning nævnte forhold om usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendomme. Selskabets omsætningsejendomme måles til kostpris eller forventet nettorealiseringsværdi. Selskabets anlægsejendomme måles til dagsværdi. Det er vores vurdering at målingen og værdiansættelserne er behæftet med betydelig usikkerhed. Forholdet er beskrevet i note 3.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at værdiansættelse af selskabets tilgodehavende hos moderselskabet er behæftet med usikkerhed. Forholdet er beskrevet i note 3.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen, og vi gør opmærksom på reglerne i selskabslovens § 119, hvorefter ledelsen skal redegøre for hvilke tiltag der skal iværksættes.

### **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.

Frederikshavn, 17/06/2016

Per Nilsson  
statsautoriseret revisor  
REVISIONVEST STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 11901840

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten i regnskabsåret har været udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets virksomhed har i 2015 været påvirket af situationen på de finansielle markeder og den deraf følgende betydelige påvirkning af markedet for såvel bolig- som erhvervsejendomme.

Selskabets årsresultat blev på baggrund heraf som forventet.

## Særlige risici

Selskabets anlægsejendomme er indregnet til markedsværdi. Vurderingen af ejendommene er foretaget til en forventet kapitalværdi med udgangspunkt i driftsbudget for ejendommene og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

Selskabets øvrige ejendomme er optaget til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Selskabets tilgodehavende hos moderselskabet, t.kr. 12.749 er behæftet med usikkerhed. Indfrielse af tilgodehavendet er betinget af koncernens fremtidige evne til at realisere positiv indtjening. Det er ledelsens vurdering, at koncernens fremtidige drift vil generere den nødvendige indtjening til honorering af kravet på længere sigt, og der er således ikke hensat til eventuelt tab herpå.

Indregning og måling af selskabets indtægter, udgifter og balanceposter i øvrigt er ikke forbundet med særlig usikkerhed.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## KONCERNREGNSKAB

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

## 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.

## Resultatopgørelse

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med Årsregnskabsloven § 32.

Omsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt bindende aftale om salg er indgået inden årets udgang. Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til anskaffelse af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen såfremt ejendommen er videresolgt inden årets udgang. Omkostningen opgøres som anskaffelsessummen med tillæg af handelsomkostninger, driftsudgifter samt afholdte renoveringsudgifter.

Omkostninger i øvrigt er periodiseret og udgiftsført således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Værdireguleringer på finansielle forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med de opstår.

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

## Balance

### ANLÆGSEJENDOMME

Anlægsejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien for anlægsejendomme er



beregnet med udgangspunkt i det forventede afkast og et fastsat afkastkrav.

#### KAPITALANDELE

Kapitalandele i datterselskaber og tilknyttede virksomheder er optaget til andelenes indre værdi på balancetidspunktet, hvilket indebærer at kapitalandelene indregnes til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

#### VAREBEHOLDNINGER

Grunde og bygninger indregnes til kostpris. Kostpris for ejendomme opgøres som som anskaffelsespris med tillæg af handelsomkostninger og efterfølgende udgifter og forbedringer. Såfremt nettorealiseringsværdien vurderes at være lavere, er aktivet optaget til nettorealiseringsværdi.

#### TILGODEHAVENDER M.V.

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte debitorer og er indregnet til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien er reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### GÆLDSFORPLIGTELSE

Prioritetsgæld i anlægsejendomme er optaget til dagsværdi. Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

#### SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og øvrige datterselskaber. Skat af årets skattepligtige indkomst fordeles i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst, med fuld fordeling af værdi af skattemæssige underskud.

Der er afsat udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>539.757</b>	<b>-4.494.535</b>
Personaleomkostninger .....	1	-46.412	-167.547
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-3.889	-14.802.975
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>489.456</b>	<b>-19.465.057</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		846.283	-312.975
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		507.178	353.294
Andre finansielle indtægter .....		31.940	76.647
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		0	-103.255
Andre finansielle omkostninger .....		-1.654.039	-2.799.893
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>220.818</b>	<b>-22.251.239</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>220.818</b>	<b>-22.251.239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		205.361	-354.271
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	-6.922.663
Overført resultat .....		15.457	-14.974.305
<b>I alt</b> .....		<b>220.818</b>	<b>-22.251.239</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		8.650.000	19.748.321
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		14.259	18.148
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.664.259</b>	<b>19.766.469</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		3.942.226	3.095.943
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.942.226</b>	<b>3.095.943</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.606.485</b>	<b>22.862.412</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		46.852.666	33.387.846
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>46.852.666</b>	<b>33.387.846</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		139.847	621.767
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		17.235.099	17.436.636
Andre tilgodehavender .....		15.274	0
Periodeafgrænsningsposter .....		0	58.720
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>17.390.220</b>	<b>18.117.123</b>
Likvide beholdninger .....		0	797.428
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>64.242.886</b>	<b>52.302.397</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>76.849.371</b>	<b>75.164.809</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.812.382	2.812.382
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		1.741.783	1.536.422
Øvrige reserver .....			0
Overført resultat .....		-21.293.767	-21.309.224
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-16.739.602</b>	<b>-16.960.420</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.835.400	16.036.594
Ansvarlig lånekapital .....		15.000.000	15.000.000
Deposita .....		30.600	415.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.866.000</b>	<b>31.452.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		23.706.163	16.004.921
Gæld til banker .....		47.175.215	43.621.870
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		534.345	397.428
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		307.250	611.620
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	36.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>71.722.973</b>	<b>60.672.785</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>93.588.973</b>	<b>92.125.229</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>76.849.371</b>	<b>75.164.809</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	27.790	144.651
Pensionsbidrag	18.622	22.896
	<u>46.412</u>	<u>167.547</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	3.061.299
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.061.299</b>
Nettoopskrivninger primo	34.644
Andel i årets resultat	846.283
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>880.927</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.942.226</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Sindal Erhvervspark ApS, Aalborg	100,0%	1.922.737	198.933
Industriparpen 1 ApS, Aalborg	100,0%	533.474	267.298
Nørrekobbel ApS, Aalborg	100,0%	1.486.015	380.052

### 3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Anlægsejendom er optaget til dagsværdi. Ejendommen er fastsat til en forventet kapitalværdi med udgangspunkt i driftsbudgetter for ejendommen og et vurderet afkastkrav på 6,5%.

Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Selskabets omsætningsejendomme måles til kostpris eller forventet nettorealiseringsværdi efter ledelsens vurdering.

Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Selskabets tilgodehavende hos Metuonis Kapital ApS er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering at koncernen på længere sigt vil være i stand til at realisere tilstrækkelig positiv indtjening til at kunne indfri mellemværendet. Der er derfor ikke hensat til eventuelt tab her på.

### 4. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.kr. 6.703.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Her udover har selskabet ingen garanti-, kautions- eller eventualforpligtelser.

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 30.542 t.kr., er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 52.468 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets og moderselskabets Metuonis Kapital ApS's mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt 38.331 t.kr., der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør 55.103.