

M.B.P. Plus ApS
Thyrasgade 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 29 63 68 85

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Henning Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for M.B.P. Plus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. maj 2016

Direktion

Henning Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i M.B.P. Plus ApS

Vi har revideret årsregnskabet for M.B.P. Plus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Aarhus, den 31. maj 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	M.B.P. Plus ApS Thyrasgade 4 8260 Viby J
	CVR-nr.: 29 63 68 85
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Pedersen
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.B.P. Plus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis således, at investeringsejendomme måles til dagsværdi mod tidligere kostpris. Det er ledelsens vurdering, af ændringen vil medføre et mere retvisende billede af selskabets aktiver og aktivitet.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Anvendelse af lempelsesbekendtgørelsen til den nye årsregnskabslov omkring sammenligningstal
Selskabet har anvendt lempelsesbekendtgørelsen til den nye årsregnskabslov og har i forbindelse med ændring af regnskabspraksis på investeringsejendomme, som er omtalt ovenfor, ikke foretaget ændring af sammenligningstallene.
- 2 Gæld vedrørende investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi
Selskabet har ved ændringen af regnskabspraksis af investeringsejendommene til dagsværdi ikke indregnet gæld til dagsværdi i overensstemmelse med den nye årsregnskabslov. Og der er således tale om førtidsimplementering heraf.

Den beløbsmæssige effekt af ovenstående er, at selskabet i stedet for afskrivninger har en indtægt på regulering af ejendommene til dagsværdi. Effekten på resultatopgørelse og egenkapital udgør i alt tkr. 22.417 før skat og tkr. 17.485 efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	2.600.643	2.472.985
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.204.447	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-210.694
Driftsresultat	24.805.090	2.262.291
Andre finansielle indtægter	175.728	215.772
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.931.070	-2.230.696
Resultat før skat	23.049.748	247.367
3 Skat af årets resultat	-5.293.571	-85.817
Årets resultat	17.756.177	161.550
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	24.133.491	161.550
Overføres til øvrige reserver	-6.377.314	0
Disponeret i alt	17.756.177	161.550

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	0	46.322.553
5 Investeringsejendomme	<u>68.527.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.527.000</u>	<u>46.322.553</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>68.527.000</u>	<u>46.322.553</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	14.699	6.027
Andre tilgodehavender	4.139.959	4.401.895
6 Indestående hos Grundejernes Investeringsfond	863.500	678.745
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.922</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.018.158</u>	<u>5.089.589</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.235.977</u>	<u>2.210.707</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.235.977</u>	<u>2.210.707</u>
Likvide beholdninger	<u>161.461</u>	<u>1.175.545</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.415.596</u>	<u>8.475.841</u>
Aktiver i alt	<u>75.942.596</u>	<u>54.798.394</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Reserve for opskrivninger	0	6.132.316
9 Overført resultat	23.747.523	-967.336
Egenkapital i alt	23.872.523	5.289.980
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.478.406	3.251.243
Hensatte forpligtelser i alt	8.478.406	3.251.243
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.339.716	38.718.859
Deposita	962.378	956.259
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.302.094	39.675.118
Kortfristet del af langfristet gæld	767.000	585.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	697.973	646.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.343	337.696
Anden gæld	3.684.257	5.012.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.289.573	6.582.053
Gældsforpligtelser i alt	43.591.667	46.257.171
 Passiver i alt	 75.942.596	 54.798.394
 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje ejendomme til udlejning samt foretage investering i børsnoterede værdipapirer.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.931.070	2.230.696
	<u>1.931.070</u>	<u>2.230.696</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	5.293.571	85.817
	<u>5.293.571</u>	<u>85.817</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	0	39.565.184
Tilgang i årets løb	0	479.219
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>40.044.403</u>
Opskrivninger primo	0	8.176.044
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>8.176.044</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	-1.687.200
Årets af-/nedskrivninger	0	-210.694
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-1.897.894</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>46.322.553</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	40.044.403	0
Kostpris ultimo	<u>40.044.403</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi primo	6.278.150	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>22.204.447</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>28.482.597</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>68.527.000</u>	<u>0</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,09
Højeste afkastprocent	5,75
Laveste afkastprocent	3,75

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

6. Indestående hos Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særkilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	6.132.316	6.132.316		
Årets opskrivning, korrektion skatteprocent	244.998	0		
Tilbageførsel af opskrivning som følge af ændret praksis	<u>-6.377.314</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>6.132.316</u>		
9. Overført resultat				
Overført resultat primo	-967.336	-1.250.418		
Årets overførte overskud eller underskud	24.133.491	161.550		
Dagsværdiregulering af renteswap	<u>581.368</u>	<u>121.532</u>		
	<u>23.747.523</u>	<u>-967.336</u>		
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	767.000	34.798.613	38.106.716	39.303.859
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>962.378</u>	<u>956.259</u>
	<u>767.000</u>	<u>34.798.613</u>	<u>39.069.094</u>	<u>40.260.118</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 38.107, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 46.110. Der er ligeledes givet sikkerhed i ejerpantebrev på i alt t.kr. 10.000 i de samme grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Andre værdipapirer med en bogført værdi på t.kr. 2.236 er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

12. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et negativt indestående på § 18B kontoen hos Grundejernes Investeringsfond på t.kr. 48. Det negative indestående (tilgodehavende) reduceres i takt med, at de opkrævede indbetalinger fra lejerne i henhold til boligreguleringsloven, over de kommende år overstiger de afholdte vedligeholdelsesomkostninger.

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for Milco ApS' gæld til pengeinstitutter, der pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 0.