

MI Ejendomme ApS

Stubdrupvej 27, 9700 Brønderslev
CVR-nr. 29 68 86 21

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Allan Thyrestrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

MI Ejendomme ApS
Stubdrupvej 27
9700 Brønderslev
Hjemsted: Brønderslev
CVR-nr.: 29 68 86 21

Direktion

Allan Thyrrstrup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for MI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 25. maj 2016

Direktionen

Allan Thyrestrup

Til kapitalejeren i MI Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for MI Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Going concern

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Indregning og måling

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på ledelsens beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden ved indregning og måling og den af ledelsen valgte regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene.

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.

Dronninglund, den 25. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Henriksen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventede og faktiske huslejeindtægter. Dagsværdien er opgjort under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Som følge af markedssituationen er der generelt set usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 308.238 mod DKK -13.219.065 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -5.185.904.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er usikkerhed om going concern, da selskabet har gældsforpligtelser, der på statutids-punktet er uafklarede med hensyn til afvikling. Selskabets ledelse har indgået akkordordning med væsentlige kreditorer efter status, hvorved selskabets kapitalgrundlag er blevet forbedret væsentlig. Herefter forventer ledelsen at selskabets kapitalgrundlag vil kunne reetableres ved fortsat drift.

Årsregnskabet er med udgangspunkt i ovenstående aflagt under forudsætningen for fortsat drift.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	557.079	924.036
² Personaleomkostninger	-4.786	-178.446
Resultat før af- og nedskrivninger	552.293	745.590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-8.116.113
Resultat af primær drift	552.293	-7.370.523
Andre finansielle indtægter	5.174	7.880
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-6.517.160
Andre finansielle omkostninger	-155.051	-167.529
Finansielle poster i alt	-149.877	-6.676.809
Resultat før skat	402.416	-14.047.332
Skat af årets resultat	-94.178	828.267
Årets resultat	308.238	-13.219.065
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	308.238	-13.219.065
I alt	308.238	-13.219.065

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.323.546	9.323.546
3	Materielle anlægsaktiver i alt	9.323.546	9.323.546
	Anlægsaktiver i alt	9.323.546	9.323.546
	Andre tilgodehavender	22.840	87.290
	Tilgodehavender i alt	22.840	87.290
	Likvide beholdninger	201.283	0
	Omsætningsaktiver i alt	224.123	87.290
	Aktiver i alt	9.547.669	9.410.836

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.310.904	-5.571.825
4	Egenkapital i alt	-5.185.904	-5.446.825
	Hensættelser til udskudt skat	948.029	951.092
	Hensatte forpligtelser i alt	948.029	951.092
	Gæld til realkreditinstitutter	6.233.846	6.950.871
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.233.846	6.950.871
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	711.880	708.364
	Gæld til kreditinstitutter	5.033	101.882
	Deposita	304.101	207.163
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.625	25.000
	Selskabsskat	114.237	129.091
	Anden gæld	6.365.822	5.784.198
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.551.698	6.955.698
	Gældsforpligtelser i alt	13.785.544	13.906.569
	Passiver i alt	9.547.669	9.410.836
6	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Der usikkerhed om going concern, da selskabet har gældsforpligtelser, der på statustidspunktet er uafklarede med hensyn til afvikling. Selskabets ledelse har indgået akkordordning med væsentlige kreditorer efter status, hvorved selskabets kapitalgrundlag er blevet forbedret væsentlig. Herefter forventer ledelsen at selskabets kapitalgrundlag vil kunne reetableres ved fortsat drift.

Årsregnskabet er med udgangspunkt i ovenstående aflagt under forudsætningen for fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventede og faktiske huslejeindtægter. Dagsværdien er opgjort under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Som følge af markedssituationen er der generelt set usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	4.786	178.446
I alt	4.786	178.446

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	13.596.659
Kostpris pr. 31.12.15	13.596.659
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-4.273.113
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-4.273.113
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.323.546

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	7.647.240
Forslag til resultatdisponering	0	-13.219.065
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-5.571.825
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	-5.571.825
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-60.663
Forslag til resultatdisponering	0	308.238
Skat af egenkapitalbevægelser	0	13.346
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-5.310.904

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	125	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	711.880	3.219.694	6.945.726	7.659.235

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.946 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.323.