

# **M-Boligudlejning ApS**

Vorkvej 34, 6040 Egtved

CVR-nr. 30 34 72 42

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

---

Jens Ebbe Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for M-Boligudlejning 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 29. april 2016

### **Direktion**

Jens Ebbe Nielsen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i M-Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for M-Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 29. april 2016

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	M-Boligudlejning ApS Vorkvej 34 6040 Egtved
	CVR-nr.: 30 34 72 42
	Stiftet: 15. februar 2007
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Ebbe Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Skomagervej 3 C 7100 Vejle

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Omkostninger til ejendomme omfatter ejendomsskatter, varme, vand, el, kloak mmr og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

#### **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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **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 40 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

#### **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**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>75.235</b>	<b>27.904</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.638	-26.638
<b>Driftsresultat</b>	<b>48.597</b>	<b>1.266</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-77.134	-75.718
<b>Resultat før skat</b>	<b>-28.537</b>	<b>-74.452</b>
Skat af årets resultat	6.991	19.379
<b>Årets resultat</b>	<b>-21.546</b>	<b>-55.073</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-21.546	-55.073
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-21.546</b>	<b>-55.073</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>1.866.810</u>	<u>1.893.448</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.866.810</u>	<u>1.893.448</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.866.810</u></b>	<b><u>1.893.448</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>17.643</u>	<u>2.027</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.643</u></b>	<b><u>2.027</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.884.453</u></b>	<b><u>1.895.475</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	450.000	450.000
6 Overført resultat	-446.333	-424.787
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>128.667</b>	<b>150.213</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	26.870	33.861
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>26.870</b>	<b>33.861</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	968.128	1.029.442
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	637.557	589.397
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.605.685	1.618.839
Kortfristet del af langfristet gæld	31.881	0
Gæld til pengeinstitutter	59.800	80.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Anden gæld	19.050	-1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123.231	92.562
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.728.916</b>	<b>1.711.401</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.884.453</b>	<b>1.895.475</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering og al i forbindelse hermed stående virksomhed.		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>77.134</u>	<u>75.718</u>
	<b><u>77.134</u></b>	<b><u>75.718</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.400.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b><u>1.400.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2015		<u>600.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>		<b><u>600.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		106.552
Årets afskrivninger		<u>26.638</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b><u>133.190</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>1.866.810</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015		<u>1.810.000</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-424.787	-369.714
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-21.546</u>	<u>-55.073</u>
	<b><u>-446.333</u></b>	<b><u>-424.787</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	31.881	833.467	1.000.009	1.029.442
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>637.557</u>	<u>589.397</u>
	<b><u>31.881</u></b>	<b><u>1.333.467</u></b>	<b><u>1.637.566</u></b>	<b><u>1.618.839</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.867 t.kr.

Danske Bank har krydsgaranti i ejendommen Vorkvej 34, Vork og ejerpantebrev for kr. 200.000 i ejendommene, Bredgade 53, Hejnsvig og Randbølvej 8, Vandel.