

5M Bolig ApS

Granvej 7
9000 Aalborg

CVR-nr. 32 10 21 07

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. maj 2016

Peter Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 5M Bolig 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. maj 2016

Direktion

Peter Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i 5M Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 5M Bolig 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Aalborg, den 18. maj 2016

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

5M Bolig ApS
Granvej 7
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 10 21 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aalborg Kommune

Direktion

Peter Jørgensen, direktør

Revision

Revicor
Registreret revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Selskabet har valgt at ændre den anvendte regnskabspraksis i forbindelse med indregning og måling af selskabets grunde og bygninger. Disse er nu indregnet som investeringsejendomme til dagsværdi.

Der henvises til den anvendte regnskabspraksis første afsnit for beskrivelse af ændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 611.850, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.263.509.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 5M Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Selskabet har valgt at ændre sin anvendte regnskabspraksis pr 1. januar 2015 således at ejendomme, der før var målt til kostpris med tillæg af opskrivninger, nu indregnes som investeringsejendomme til dagsværdi. På den måde giver årsregnskabet fremover et mere retvisende billede af investeringsejendommenes værdi og ændringerne i disse.

Ændringen har haft beløbsmæssig effekt på tallene for 2014, hvor resultatet er blevet 531 t.kr. større.

Endvidere har opskrivninger på grunde og bygninger før ændringen været bundet på egenkapitalen på en særskilt reserve. Som konsekvens af ændringen i den anvendte regnskabspraksis, er denne reserve overført som fri egenkapital. Før ændringen udgjorde reserven for opskrivninger t.kr. 7.176.

Tallene for 2014 er i dette årsregnskab tilpasset den nye anvendte regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger m.v

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Anvendt regnskabspraksis

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 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 3 - 5, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.359.221	1.170.679
Personaleomkostninger	1	<u>-65.091</u>	<u>-345.251</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.294.130	825.428
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>105.109</u>	<u>40.878</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-204.545</u>	<u>680.875</u>
Resultat før finansielle poster		1.194.694	1.547.181
Finansielle indtægter	2	118.587	38.618
Finansielle omkostninger	3	<u>-360.547</u>	<u>-319.027</u>
Resultat før skat		952.734	1.266.772
Skat af årets resultat	4	<u>-340.884</u>	<u>-278.622</u>
Årets resultat		<u>611.850</u>	<u>988.150</u>
Overført overskud		<u>611.850</u>	<u>988.150</u>
		<u>611.850</u>	<u>988.150</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		39.150.000	36.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>204.725</u>	<u>208.156</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>39.354.725</u>	<u>36.708.156</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.354.725</u>	<u>36.708.156</u>
Andre tilgodehavender		1.315.743	2.389.282
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.834</u>	<u>5.550</u>
Tilgodehavender		<u>1.336.577</u>	<u>2.394.832</u>
Likvide beholdninger		<u>950.862</u>	<u>553.236</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.287.439</u>	<u>2.948.068</u>
Aktiver i alt		<u>41.642.164</u>	<u>39.656.224</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>9.138.509</u>	<u>8.526.659</u>
Egenkapital	6	<u>9.263.509</u>	<u>8.651.659</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.108.521</u>	<u>2.036.148</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.108.521</u>	<u>2.036.148</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>26.630.366</u>	<u>24.673.339</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>26.630.366</u>	<u>24.673.339</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	458.739	478.000
Banker		1.532.711	1.486.024
Modtagne forudbetalinger fra kunder		461.930	427.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.785	76.520
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		815.654	1.692.001
Selskabsskat		268.511	123.191
Anden gæld		<u>6.438</u>	<u>11.685</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.639.768</u>	<u>4.295.078</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.270.134</u>	<u>28.968.417</u>
Passiver i alt		<u>41.642.164</u>	<u>39.656.224</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	28.400	304.241
Andre omkostninger til social sikring	6.367	4.339
Andre personaleomkostninger	<u>30.324</u>	<u>36.671</u>
	<u>65.091</u>	<u>345.251</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	72.752	9.768
Kursreguleringer	<u>45.835</u>	<u>28.850</u>
	<u>118.587</u>	<u>38.618</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>360.547</u>	<u>319.027</u>
	<u>360.547</u>	<u>319.027</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	268.511	123.191
Årets udskudte skat	<u>72.373</u>	<u>155.431</u>
	<u>340.884</u>	<u>278.622</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	331.774
Tilgang i årets løb	75.000
Afgang i årets løb	<u>-88.500</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>318.274</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	123.618
Årets afskrivninger	25.113
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-35.182</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>113.549</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>204.725</u></u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	8.526.659	8.651.659
Årets resultat	<u>0</u>	<u>611.850</u>	<u>611.850</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>9.138.509</u></u>	<u><u>9.263.509</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>25.151.339</u>	<u>27.089.105</u>	<u>458.739</u>	<u>25.236.962</u>
	<u>25.151.339</u>	<u>27.089.105</u>	<u>458.739</u>	<u>25.236.962</u>

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 5M Holding ApS (Administrationssselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 30 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 3.556, i alt kr 106.680.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.089, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 31.500.