

**Nørre Snede Boligudlejning ApS**

**Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 35 39 50 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2018.

---

Anders Christian Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Nørre Snede 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. marts 2018

### **Direktion**

Anders Christian Sørensen  
direktør

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

---

### **Til anpartshaveren i Nørre Snede Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Nørre Snede Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisors 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 13. marts 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24854

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nørre Snede Boligudlejning ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 39 50 75  
Stiftet: 5. juli 2013  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
4. regnskabsår

**Direktion**

Anders Christian Sørensen, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

MA Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 10,27 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 236 t.kr. mod 80 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 173 t.kr. mod -451 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nørre Snede Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Pantebrevsbeholdning måles til anskaffelsessum, der opgøres som kursværdien på anskaffelsestidspunktet. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere, nedskrives til denne lavere værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nørre Snede Boligudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>236.222</b>	<b>79.720</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	58.346	-570.370
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>294.568</b>	<b>-490.650</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	59.224
Andre finansielle indtægter	11.399	10.821
Øvrige finansielle omkostninger	-79.903	-157.034
<b>Resultat før skat</b>	<b>226.064</b>	<b>-577.639</b>
Skat af årets resultat	-53.226	126.976
<b>Årets resultat</b>	<b>172.838</b>	<b>-450.663</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-3.827.162	-450.663
<b>Disponeret i alt</b>	<b>172.838</b>	<b>-450.663</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	4.408.346	4.350.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.408.346</u>	<u>4.350.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.408.346</u></b>	<b><u>4.350.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.100	4.749
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.202.842
	Andre tilgodehavender	17.138	18.569
	Periodeafgrænsningsposter	5.749	0
	Tilgodehavender i alt	<u>26.987</u>	<u>4.226.160</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>188.721</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>188.721</u>
	Likvide beholdninger	<u>158</u>	<u>4.132</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.145</u></b>	<b><u>4.419.013</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.435.491</u></b>	<b><u>8.769.013</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	362.859	4.190.021
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>442.859</u></b>	<b><u>4.270.021</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	553.000	540.371
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>553.000</u></b>	<b><u>540.371</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.868.380	3.044.553
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.868.380</u>	<u>3.044.553</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	182.000	175.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	115
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.313	107.569
	Gæld til tilknyttede virksomheder	185.444	0
	Selskabsskat	40.597	492.382
	Anden gæld	145.898	139.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>571.252</u>	<u>914.068</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.439.632</u></b>	<b><u>3.958.621</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.435.491</u></b>	<b><u>8.769.013</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.893.772	3.292.462
Tilgang i årets løb	0	1.171.281
Afgang i årets løb	0	-2.569.971
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.893.772</u></b>	<b><u>1.893.772</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	2.456.228	5.148.666
Årets regulering til dagsværdi	58.346	-2.692.438
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.514.574</u></b>	<b><u>2.456.228</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.408.346</u></b>	<b><u>4.350.000</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 10,27

Følsomhedsanalyse:

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 105 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 443 t.kr. til 361 t.kr.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.190.021	4.640.684
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-3.827.162</u>	<u>-450.663</u>
	<b><u>362.859</u></b>	<b><u>4.190.021</u></b>

**4. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.000.000	0
Udloddet udbytte	<u>-4.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	182.000	2.246.000	3.050.380	3.219.553
	<b><u>182.000</u></b>	<b><u>2.246.000</u></b>	<b><u>3.050.380</u></b>	<b><u>3.219.553</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.161 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.408 t.kr.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MA Invest ApS, CVR-nr. 30 27 29 51 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## **Noter**

---

### **7. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

MA Bolig Horsens ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 30. juni 2017 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.