

Nørre Snede Boligudlejning ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

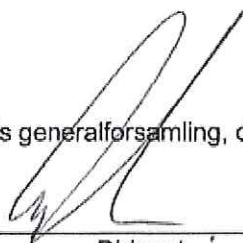
CVR-nr.: 35395075

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

18/11

2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|------------------------|---|
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
|------------------------|---|

Arsregnskab 1. januar - 31. december 2015

| | |
|-------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 4 |
|-------------------------------|---|

| | |
|------------------------|---|
| Resultatopgørelse..... | 7 |
|------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 8 |
|---------------|---|

| | |
|------------|----|
| Noter..... | 10 |
|------------|----|

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Nørre Snede Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. januar 2016

Direktion



Anders Sørensen

GENERELT

Årsregnskabet for Nørre Snede Boligudlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Der er foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis. Målingen af finansielle gældsforpligtelser på selskabets investeringsejendomme ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ændringen i sammenligningstallene for regnskabsåret 2013/2014 udgør en forbedring af resultat efter skat på kr. 22.636 samt en tilsvarende forbedret egenkapital. Ændringen er dermed reguleret direkte på egenkapitalen primo. For regnskabsåret 2015 betyder ændringen en forringelse af årets resultat efter skat på kr. 22.636 samt en tilsvarende forringelse af egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er forfalden.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revideres årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejnings ejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau i intervallet 7,25 % til 9,25 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

| | 2015 | 2013/14 |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 434.820 | 565.710 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 1.785.345 | 3.510.914 |
| Driftsresultat | 2.220.165 | 4.076.624 |
| Andre finansielle indtægter | 250 | 12 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 28.724 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -214.545 | -140.705 |
| Resultat før skat | 2.034.594 | 3.935.931 |
| Skat af årets resultat..... | -452.776 | -877.065 |
| Årets resultat | 1.581.818 | 3.058.866 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat..... | 1.581.818 | 3.058.866 |
| Disponeret i alt | 1.581.818 | 3.058.866 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

| | 2015 | 2014 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Investeringsejendomme | 8.441.128 | 7.150.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 8.441.128 | 7.150.000 |
| Anlægsaktiver | 8.441.128 | 7.150.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 58.672 | 31.338 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.609.594 | 139.250 |
| Andre tilgodehavender | 35.808 | 22.809 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.129 | 0 |
| Tilgodehavender | 3.711.203 | 193.397 |
| Likvide beholdninger | 1.844 | 158.328 |
| Omsætningsaktiver | 3.713.047 | 351.725 |
| Aktiver | 12.154.175 | 7.501.725 |

PASSIVER

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat..... | 4.640.684 | 3.058.866 |
| 1 Egenkapital..... | 4.720.684 | 3.138.866 |
| Hensættelse til udskudt skat | 1.159.729 | 772.401 |
| Hensatte forpligtelser | 1.159.729 | 772.401 |
| Prioritetsgæld..... | 5.655.531 | 3.066.657 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 5.655.531 | 3.066.657 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 325.000 | 170.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 106.218 | 100.501 |
| Gæld til associerede virksomheder | 0 | 4.668 |
| Selskabsskat..... | 65.448 | 104.664 |
| Anden gæld | 111.068 | 128.268 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.497 | 15.700 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 618.231 | 523.801 |
| Gældsforpligtelser | 6.273.762 | 3.590.458 |
| Passiver..... | 12.154.175 | 7.501.725 |
| 3 Eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 Selskabets hovedaktivitet | | |

NOTER

| | Primo | Praksis ændringer | Forslag til resultat- disponering | Ultimo |
|-------------------------|------------------|----------------------|---|------------------|
| 1 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital..... | 80.000 | 0 | 0 | 80.000 |
| Overført resultat..... | 3.036.230 | 22.636 | 1.581.818 | 4.640.684 |
| | <u>3.116.230</u> | <u>22.636</u> | <u>1.581.818</u> | <u>4.720.684</u> |

Selskabets virksomhedskapital på kr. 80.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

| | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld..... | 5.980.531 | 325.000 | 4.500.000 |
| | <u>5.980.531</u> | <u>325.000</u> | <u>4.500.000</u> |

3 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MA Invest ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR KREDIT A/S kr. 6.182.758 er der udstedt pantebreve i ejendommene, Horsensvej 12, Bredgade 17, Bredgade 18, Falkevej 14, Ydunsvej 18 og Grøfthøjparken 154-156, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 8.441.128.

5 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.