

MOST Ejendomme ApS

c/o Morten Straarup
Fuglesangs Allé 49 C
8210 Aarhus V

CVR-nr. 35642420

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. oktober 2016

Morten Straarup
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for MOST Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. september 2016

Direktion

Morten Straarup
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i MOST Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MOST Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 opstilling 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.

Aarhus, den 16. september 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og bedre end forventet.

Selskabet har ultimo regnskabsåret afsluttet opførelsen af en beboelsesejendom med 7 ejerlejligheder. Ledelsen har som følge af gode afkastmuligheder besluttet at udleje lejlighederne. Ejendommen er fuldt udlejet på regnskabsafslutningstidspunktet.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet yderligere 1 ejendom med erhverv og beboelse. Der er efter erhvervelsen foretaget en ombygning af beboelseslejligheder i ejendommen. Ejendommen er fuldt udlejet.

Der forventes et positivt driftsresultat før værdireguleringer for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MOST Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Tilvalgte bestemmelser fra ny årsregnskabslov

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven. Der er foretaget tilvalg af bestemmelser i ny årsregnskabslov for så vidt angår måling af prioritetsgæld til amortiseret kostpris frem for dagsværdi, som anført i gammel årsregnskabslov.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse omkostningsføres i det år de afholdes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Varebeholdninger

Ejendomme under opførelse er overgået til investeringsejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånenes restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		141.726	1.839
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.046.061	0
Driftsresultat		2.187.787	1.839
Finansielle indtægter		233	5.347
Finansielle omkostninger	1	-68.984	-28.521
Resultat før skat		2.119.036	-21.335
Skat af årets resultat		-465.087	4.308
Årets resultat		1.653.949	-17.027
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.653.949	-17.027
Resultatdesponering		1.653.949	-17.027

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Balance

	Note	30.06.16 kr.	30.06.15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		19.780.155	0
Materielle anlægsaktiver		19.780.155	0
Anlægsaktiver		19.780.155	0
Aktiver bestemt for salg		0	4.498.000
Varebeholdninger		0	4.498.000
Andre tilgodehavender		654.593	58.095
Periodeafgrænsningsposter		6.600	0
Tilgodehavender		661.193	58.095
Likvide beholdninger		1.310.818	326.523
Omsætningsaktiver		1.972.011	4.882.618
Aktiver		21.752.166	4.882.618

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Balance

	Note	30.06.16 kr.	30.06.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Overført resultat	3	1.636.922	-17.027
Egenkapital		1.686.922	32.973
Hensættelser til udskudt skat		560.913	19.925
Hensatte forpligtelser		560.913	19.925
Gæld til realkreditinstitutter		4.493.097	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.493.097	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		76.276	0
Gæld til banker		10.526.018	1.013.562
Modtagne forudbetalinger fra kunder		227.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.791	11.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.802.910	3.803.222
Anden gæld		14.572	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.175	937
Deposita		255.367	0
Kortfristede gældsforpligtelser		15.011.234	4.829.720
Gældsforpligtelser		19.504.331	4.829.720
Passiver		21.752.166	4.882.618
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	138.089	73.705
Andre finansielle omkostninger	-69.105	-45.184
	68.984	28.521

	30.06.16	30.06.15
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

3. Overført resultat		
Saldo primo	-17.027	0
Årets resultat	1.653.949	-17.027
Saldo ultimo	1.636.922	-17.027

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.493.097	76.276	4.209.302
	4.493.097	76.276	4.209.302

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MOST Holding 2013 ApS som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 4.587.263 er udstedt pantebreve nominel kr. 4.598.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 6.700.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 12.725.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 19.780.155.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.