

## **MOST Ejendomme ApS**

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

CVR-nr. 35642420

### **Årsrapport**

1. juli 2016 - 30. juni 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. oktober 2017

---

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. september 2017

### **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 2016 - 30. juni 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.

Aarhus, den 25. september 2017

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.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**MOST Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for MOST Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### **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.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**MOST Ejendomme ApS**

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

#### Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets 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.

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**MOST Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>806.985</b>	<b>141.726</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		431.711	2.046.061
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.238.696</b>	<b>2.187.787</b>
Andre finansielle indtægter		81	233
Finansielle omkostninger	1	-696.721	-68.984
<b>Resultat før skat</b>		<b>542.056</b>	<b>2.119.036</b>
Skat af årets resultat		-119.577	-465.087
<b>Årets resultat</b>		<b>422.479</b>	<b>1.653.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		422.479	1.653.949
		<b>422.479</b>	<b>1.653.949</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

## Balance

	Note	30.06.17 kr.	30.06.16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	34.800.285	19.780.155
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.800.285</b>	<b>19.780.155</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.800.285</b>	<b>19.780.155</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		233	0
Andre tilgodehavender		987.586	654.593
Periodeafgrænsningsposter		2.470	6.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>990.289</b>	<b>661.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>264.262</b>	<b>1.310.818</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.254.551</b>	<b>1.972.011</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.054.836</b>	<b>21.752.166</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

## Balance

	Note	30.06.17 kr.	30.06.16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	2.059.401	1.636.922
<b>Egenkapital</b>		<b>2.109.401</b>	<b>1.686.922</b>
Hensættelser til udskudt skat		675.438	560.913
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>675.438</b>	<b>560.913</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.333.206	4.493.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.333.206</b>	<b>4.493.097</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		328.262	76.276
Gæld til banker		7.545.067	10.526.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder		264.725	227.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.701	103.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.467.643	3.802.910
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		5.052	0
Anden gæld		198.010	14.572
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.717.768	5.175
Deposita		329.563	255.367
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.936.791</b>	<b>15.011.234</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.269.997</b>	<b>19.504.331</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.054.836</b>	<b>21.752.166</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

## Noter

	2016/17	2015/16	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	114.733	138.089	
Andre finansielle omkostninger	581.988	-69.105	
	<b>696.721</b>	<b>68.984</b>	
	<b>30.06.17</b>	<b>30.06.16</b>	
<b>2. Investerings ejendomme</b>			
Kostpris primo	17.734.094	17.734.094	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	14.588.419	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.322.513</b>	<b>17.734.094</b>	
Dagsværdireguleringer primo	2.046.061	0	
Årets reguleringer	431.711	2.046.061	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.477.772</b>	<b>2.046.061</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.800.285</b>	<b>19.780.155</b>	
<p>Selskabet ejer 4 ejendomme beliggende i Aarhus C og Aarhus N. To ny erhvervede ejendomme indgår som projektejendomme, der forventes udviklet til beboelsesejendomme inden for en kort årrække. De to øvrige ejendomme er fuldt udlejede til beboelse samt beboelse og erhverv. Projektejendommene er værdiansat til kostpris, mens de udviklede ejendomme er værdiansat på grundlag af et afkast på 4,0% - 4,2%. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 1.236 / + 1.398 i forhold til den målte dagsværdi.</p>			
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000	50.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.636.922	-17.027	
Årets resultat	422.479	1.653.949	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.059.401</b>	<b>1.636.922</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	18.661.468	328.262	22.837.120
	<b>18.661.468</b>	<b>328.262</b>	<b>22.837.120</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**MOST Ejendomme ApS**

**Noter**

## **6. 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.

## **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 18.818.574 er udstedt pantebrev nominel kr. 19.098.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 21.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 10.300.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 34.800.285.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.