

MOST Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 35642420

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. september 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 4. september 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 4. september 2018

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
mne703

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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten 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

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.

Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomkostninger omkostningsføres. 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 nominal 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 nominal 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 | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 966.551 | 806.985 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 1.712.319 | 431.711 |
| Driftsresultat | | 2.678.870 | 1.238.696 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 81 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -772.253 | -696.721 |
| Resultat før skat | | 1.906.617 | 542.056 |
| Skat af årets resultat | | -419.455 | -119.577 |
| Årets resultat | | 1.487.162 | 422.479 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.487.162 | 422.479 |
| | | 1.487.162 | 422.479 |

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Balance

| | Note | 30.06.18 kr. | 30.06.17 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 37.905.171 | 34.800.285 |
| Materielle anlægsaktiver | | 37.905.171 | 34.800.285 |
| Anlægsaktiver | | 37.905.171 | 34.800.285 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 9.863 | 233 |
| Andre tilgodehavender | | 5.360 | 987.586 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.500 | 2.470 |
| Tilgodehavender | | 17.723 | 990.289 |
| Likvide beholdninger | | 538.029 | 264.262 |
| Omsætningsaktiver | | 555.752 | 1.254.551 |
| Aktiver | | 38.460.923 | 36.054.836 |

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Balance

| | Note | 30.06.18 kr. | 30.06.17 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 3 | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 4 | 7.946.563 | 2.059.401 |
| Egenkapital | | 7.996.563 | 2.109.401 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.054.211 | 675.438 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.054.211 | 675.438 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.773.622 | 18.333.206 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 19.773.622 | 18.333.206 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 391.441 | 328.262 |
| Gæld til banker | | 5.368.463 | 7.545.067 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 282.429 | 264.725 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 187.753 | 80.701 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 989.817 | 4.467.643 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 40.682 | 5.052 |
| Anden gæld | | 101.341 | 198.010 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.972.154 | 1.717.768 |
| Deposita | | 302.447 | 329.563 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.636.527 | 14.936.791 |
| Gældsforpligtelser | | 29.410.149 | 33.269.997 |
| Passiver | | 38.460.923 | 36.054.836 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MOST Ejendomme ApS

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 | |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 17.122 | 114.733 | |
| Andre finansielle omkostninger | 755.131 | 581.988 | |
| | 772.253 | 696.721 | |
| | 30.06.18 | 30.06.17 | |
| 2. Investerings ejendomme | | | |
| Kostpris primo | 32.322.513 | 17.734.094 | |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 1.392.567 | 14.588.419 | |
| Kostpris ultimo | 33.715.080 | 32.322.513 | |
| Dagsværdireguleringer primo | 2.477.772 | 2.046.061 | |
| Årets reguleringer | 1.712.319 | 431.711 | |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 4.190.091 | 2.477.772 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 37.905.171 | 34.800.285 | |
| <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 3,75% - 4,0%. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 1.426 / + 1.626 i forhold til den målte dagsværdi.</p> | | | |
| 3. Virksomhedskapital | | | |
| Saldo primo | 50.000 | 50.000 | |
| Saldo ultimo | 50.000 | 50.000 | |
| 4. Overført resultat | | | |
| Saldo primo | 2.059.401 | 1.636.922 | |
| Årets resultat | 1.487.162 | 422.479 | |
| Tilskud moderselskab | 4.400.000 | 0 | |
| Saldo ultimo | 7.946.563 | 2.059.401 | |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter | 19.773.622 | 391.441 | 17.617.606 |
| | 19.773.622 | 391.441 | 17.617.606 |

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. 20.165.063 er udstedt pantebrev nominel kr. 21.088.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 27.159.746.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 15.500.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 37.905.171.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.