

MOST Ejendomme ApS

**Skibbyvej 13
8220 Brabrand**

CVR-nr. 35 64 24 20

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

2/10-2020



Morten Straarup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for MOST Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. september 2020

Direktion



Morten Straarup
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i MOST Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MOST Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

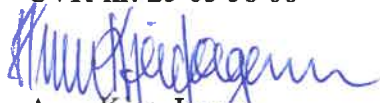
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 15. september 2020

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68


Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet	MOST Ejendomme ApS Skibbyvej 13 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 35 64 24 20
	Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
	Stiftet: 17. januar 2014
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Morten Straarup, direktør
Revisor	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 4.241.696, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 13.993.454.

Der er efter regnskabsårets afslutning realiseret en avance t.kr. 2.152 ved salg af projektejendom.

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Den igangværende Covid-19 krise forventes ikke at påvirke selskabet i væsentlig grad.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MOST Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således det svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til administration samt andre omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen. Ejendomsomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.378.469	1.073.852
Personaleomkostninger	1	<u>-943.996</u>	<u>-17.276</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		434.473	1.056.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>5.733.189</u>	<u>177.771</u>
Resultat før finansielle poster		6.167.662	1.234.347
Finansielle omkostninger	2	<u>-729.590</u>	<u>-907.173</u>
Resultat før skat		5.438.072	327.174
Skat af årets resultat		<u>-1.196.376</u>	<u>-71.979</u>
Årets resultat		<u>4.241.696</u>	<u>255.195</u>
Overført resultat		<u>4.241.696</u>	<u>255.195</u>
		<u>4.241.696</u>	<u>255.195</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>53.750.000</u>	<u>45.012.551</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>53.750.000</u>	<u>45.012.551</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>53.750.000</u>	<u>45.012.551</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.535	368
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.875	0
Andre tilgodehavender		4.292	3.482
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	8.649
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
Tilgodehavender		<u>66.202</u>	<u>14.999</u>
Likvide beholdninger		<u>528.153</u>	<u>361.323</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>594.355</u>	<u>376.322</u>
Aktiver i alt		<u>54.344.355</u>	<u>45.388.873</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.943.454	9.701.758
Egenkapital	4	<u>13.993.454</u>	<u>9.751.758</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.115.849	1.134.839
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.115.849</u>	<u>1.134.839</u>
Gæld til realkreditinstitutter		26.872.296	27.137.034
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>26.872.296</u>	<u>27.137.034</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	515.653	452.816
Kreditinstitutter		2.975.867	3.644.688
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.705.821	359.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.937	92.233
Gæld til tilknyttede virksomheder		208.077	64.455
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		112.978	2.026.369
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.215.366	0
Anden gæld		2.062.919	273.937
Deposita		459.138	450.879
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.362.756</u>	<u>7.365.242</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>39.235.052</u>	<u>34.502.276</u>
Passiver i alt		<u>54.344.355</u>	<u>45.388.873</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	911.478	17.181
Pensioner	28.600	0
Andre omkostninger til social sikring	3.918	95
	<u>943.996</u>	<u>17.276</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.313	33.956
Andre finansielle omkostninger	<u>724.277</u>	<u>873.217</u>
	<u>729.590</u>	<u>907.173</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019		40.644.689
Tilgang i årets løb		<u>3.004.260</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>43.648.949</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019		4.367.862
Årets værdireguleringer		<u>5.733.189</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>10.101.051</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		<u>53.750.000</u>

I den regnskabsmæssige kostpris indgår renter tkr. 234.

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer 4 ejendomme beliggende i Aarhus C og Aarhus N, der primært udlejes til boligformål. En ejendom er under udvikling og øvrige ejendomme er fuldt udlejet.

De 3 af ejendommene er værdiansat på grundlag af et afkast på 3,75 - 4,00%. Selskabets fjerde ejendom er betinget solgt efter statusdagen. Dagsværdien på denne ejendom er opgjort til kostpris med tillæg af minimumskompensation og med fradrag af afholdte salgsomkostninger.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% point, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 2.320 / + 2.640 i forhold til den målte dagsværdi.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	9.701.758	9.751.758
Årets resultat	0	4.241.696	4.241.696
Egenkapital 30. juni 2020	50.000	13.943.454	13.993.454

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.589.850	27.387.949	515.653	23.581.167
	27.589.850	27.387.949	515.653	23.581.167

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med MOST Holding 2013 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for eventuel forpligtelse til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 27.388 er udstedt pantebreve nominel tkr. 28.872 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi tkr. 53.750.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel tkr. 8.500 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi tkr. 22.450.