

MN Boligudlejning ApS
Strandvejen 34A
6000 Kolding
CVR-nr. 36028572

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2016

Dirigent

Navn: Michael Nordsøn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MN Boligudlejning ApS
Strandvejen 34A
6000 Kolding

CVR-nr.: 36028572

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Michael Nordsøn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for MN Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17.05.2016

Direktion

Michael Nordsøn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MN Boligudlejning ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MN Boligudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 17.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er boligudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 201 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af af værdiregulering af ejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 6. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkravkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af

Anvendt regnskabspraksis

kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. I princippet for opgørelsen til dagsværdi indebærer, at er for hver enkelt ejendom opgøres nettoindtægt, forstået som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med ledelsens vurderet afkastkrav.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver, der omfatter kunst, måles til kostpris. Der afskrives ikke på kunst.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		869.085	640.998
Personaleomkostninger	1	<u>(712.122)</u>	<u>(615.960)</u>
Driftsresultat		156.963	25.038
Andre finansielle indtægter	2	212.646	153.161
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(340.797)</u>	<u>(279.567)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		28.812	(101.368)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(250.000)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(221.188)	(101.368)
Skat af ordinært resultat	4	<u>20.061</u>	<u>(45.518)</u>
Årets resultat		<u>(201.127)</u>	<u>(146.886)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(201.127)</u>	<u>(146.886)</u>
		<u>(201.127)</u>	<u>(146.886)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		22.304.603	22.298.000
Andre investeringsaktiver		18.000	18.000
Materielle anlægsaktiver	5	22.322.603	22.316.000
 Anlægsaktiver		 22.322.603	 22.316.000
 Andre tilgodehavender		42.007	21.047
Tilgodehavender		42.007	21.047
 Andre værdipapirer og kapitalandele		7.148.803	7.612.221
Værdipapirer og kapitalandele		7.148.803	7.612.221
 Likvide beholdninger		 45.061	 208.870
 Omsætningsaktiver		 7.235.871	 7.842.138
 Aktiver		 29.558.474	 30.158.138

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>23.294.680</u>	<u>23.495.807</u>
Egenkapital		<u>23.344.680</u>	<u>23.545.807</u>
Udskudt skat	7	<u>1.937.020</u>	<u>1.957.081</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.937.020</u>	<u>1.957.081</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.563.387</u>	<u>3.695.382</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.563.387</u>	<u>3.695.382</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	128.363	167.781
Bankgæld		0	35.784
Anden gæld	9	<u>585.024</u>	<u>756.303</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>713.387</u>	<u>959.868</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.276.774</u>	<u>4.655.250</u>
Passiver		<u>29.558.474</u>	<u>30.158.138</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	23.495.807	23.545.807
Årets resultat	0	(201.127)	(201.127)
Egenkapital ultimo	50.000	23.294.680	23.344.680

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	703.786	610.920
Andre omkostninger til social sikring	8.336	3.240
Andre personalemkostninger	0	1.800
	712.122	615.960
	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	104.499	127.399
Dagsværdireguleringer	108.147	25.762
	212.646	153.161
	2015 kr.	2014 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	205.212	229.298
Dagsværdireguleringer	100.560	49.822
Øvrige finansielle omkostninger	35.025	447
	340.797	279.567
	2015 kr.	2014 kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(20.061)	45.518
	(20.061)	45.518
	2015 kr.	2014 kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	22.298.000	18.000
Tilgange	256.603	0
Kostpris ultimo	22.554.603	18.000
Årets nedskrivninger	(250.000)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(250.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.304.603	18.000

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast baserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabet udgør 5,5% pr. 31.12.2015. En forøgelse med afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi på 1.678 t.kr.

Følgende afkastkrav fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig ejendomme beliggende i Kolding 5,50-6%

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Anpartar	50	1.000	50.000
	<u>50</u>		<u>50.000</u>

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen d. 30.06.2014

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.947.313	1.973.713
Gældsforpligtelser	(6.382)	(6.627)
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.911)	(10.005)
	<u>1.937.020</u>	<u>1.957.081</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	128.363	167.781	3.563.387	2.791.250
	<u>128.363</u>	<u>167.781</u>	<u>3.563.387</u>	<u>2.791.250</u>

Noter

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 2.167.000 til realkreditinstitutter med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31 december 2015 kr. 2.321.288. Lånene udløber i år 2038-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

	2015	2014
	kr.	kr.
9. Anden gæld		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	31.602
Andre skyldige omkostninger	585.024	724.701
	585.024	756.303

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.465.603 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet pant i værdipapirdepot. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirdepot udgør 7.148.803 kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Kolding Ejendomsinvest A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Pr. 31.12.2015 udgør gælden 36.811.807 kr.