

MN Boligudlejning ApS

Strandvejen 34A
6000 Kolding
CVR-nr. 36028572

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.05.2017

Dirigent

Navn: Michael Andrew Nordsøn

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MN Boligudlejning ApS
Strandvejen 34A
6000 Kolding

CVR-nr.: 36028572
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Michael Andrew Nordsøn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 05.05.2017

Direktion

Michael Andrew 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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 05.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er boligudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 822 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme med 308 t.kr.

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 14. 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.

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.001.930 | 869.085 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 308.225 | (250.000) |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>(698.006)</u> | <u>(712.122)</u> |
| Driftsresultat | | 612.149 | (93.037) |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 671.658 | 212.646 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(201.321)</u> | <u>(340.797)</u> |
| Resultat før skat | | 1.082.486 | (221.188) |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>(260.753)</u> | <u>20.061</u> |
| Årets resultat | | <u>821.733</u> | <u>(201.127)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>821.733</u> | <u>(201.127)</u> |
| | | <u>821.733</u> | <u>(201.127)</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 21.062.828 | 22.304.603 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 18.000 | 18.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>21.080.828</u> | <u>22.322.603</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>21.080.828</u> | <u>22.322.603</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 505.425 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 271.526 | 42.007 |
| Tilgodehavender | | <u>776.951</u> | <u>42.007</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 8.650.220 | 7.148.803 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | <u>8.650.220</u> | <u>7.148.803</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>84.116</u> | <u>45.061</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>9.511.287</u> | <u>7.235.871</u> |
| Aktiver | | <u>30.592.115</u> | <u>29.558.474</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 24.116.413 | 23.294.680 |
| Egenkapital | | 24.166.413 | 23.344.680 |
| Udskudt skat | 6 | 2.034.984 | 1.937.020 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.034.984 | 1.937.020 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.328.620 | 3.563.387 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 3.328.620 | 3.563.387 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 181.564 | 128.363 |
| Bankgæld | | 98.212 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 162.789 | 0 |
| Anden gæld | 8 | 619.533 | 585.024 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.062.098 | 713.387 |
| Gældsforpligtelser | | 4.390.718 | 4.276.774 |
| Passiver | | 30.592.115 | 29.558.474 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 23.294.680 | 23.344.680 |
| Årets resultat | 0 | 821.733 | 821.733 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 24.116.413 | 24.166.413 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 686.977 | 703.786 |
| Andre omkostninger til social sikring | 8.465 | 8.336 |
| Andre personaleomkostninger | 2.564 | 0 |
| | 698.006 | 712.122 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 5.425 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt | 113.741 | 104.499 |
| Dagsværdireguleringer | 408.942 | 108.147 |
| Øvrige finansielle indtægter | 143.550 | 0 |
| | 671.658 | 212.646 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 193.122 | 205.212 |
| Valutakursreguleringer | 5.189 | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 100.560 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3.010 | 35.025 |
| | 201.321 | 340.797 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 162.789 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 97.964 | (20.061) |
| | 260.753 | (20.061) |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr. |
|-------------------------------------|--|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 22.554.603 | 18.000 |
| Afgange | (1.800.000) | 0 |
| Kostpris ultimo | 20.754.603 | 18.000 |
| Dagsværdireguleringer primo | (250.000) | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 308.225 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | 250.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 308.225 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 21.062.828 | 18.000 |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast baserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 5,7% pr. 31.12.2016. En forøgelse med afkastkravet med i gennemsnit 0,45%-point vil reducere den samlede dagsværdi på 1.846 t.kr.

Følgende afkastkrav fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig ejendomme beliggende i Kolding 5-5,5%

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

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 6. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 2.041.096 | 1.947.313 |
| Gældsforpligtelser | (6.112) | (6.817) |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 0 | (3.476) |
| | 2.034.984 | 1.937.020 |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 181.564 | 128.363 | 3.328.620 | 2.609.685 |
| | <u>181.564</u> | <u>128.363</u> | <u>3.328.620</u> | <u>2.609.685</u> |

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt 2.167.000 kr. til realkreditinstitutter med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31 december 2016 2.273.636 kr. Lånene udløber i år 2038-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af gæld til realkreditinstitutter.

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 8. Anden gæld | | |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 27.981 | 0 |
| Andre skyldige omkostninger | 591.552 | 585.024 |
| | <u>619.533</u> | <u>585.024</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme. Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.565 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet pant i værdipapirdepot. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirdepot udgør 8.650 t.kr.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Kolding Ejendomsinvest A/S' mellemværende med Sydbank A/S. Pr. 31.12.2016 udgør gælden 38.421 t.kr.

Selskabet har ligeledes afgivet pant i værdipapirdepot til sikkerhed til sikkerhed for Kolding Ejendomsinvest A/S' mellemværende med Sydbank A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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. Tilgodehaverne, 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar består af kunst og der afskrives ikke på kunst.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af 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

Anvendt regnskabspraksis

som ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen knyttede budgetterede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med ledelsens vurderet afkastkrav.

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 (omsætningsaktiver)

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.