

MA Bolig ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

CVR-nr.: 36087889

---

Årsrapport for 2015

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 713 2016



\_\_\_\_\_  
Dirigent

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for MA Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. marts 2016

Direktion



Anders Christian Sørensen

### GENERELT

Årsregnskabet for MA Bolig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Målingen af finansielle gældsforpligtelser på selskabets investeringsejendomme ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ændringen i sammenligningstallene for regnskabsåret 2014 udgør for såvel resultat efter skat og egenkapital kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

#### **Leasing**

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau i intervallet 6,99 % til 10,25 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes solgt snarligt, og som måles til anskaffelsessummen, der opgøres som kursværdien på anskaffelsestidspunktet. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere, nedskrives til denne lavere værdi.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>247.765</b>	<b>96.093</b>
1 Personaleomkostninger .....	-638.768	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-391.003</b>	<b>96.093</b>
Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investeringsejendomme .....	3.149.706	1.876.109
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>2.758.703</b>	<b>1.972.202</b>
Andre finansielle indtægter .....	14.361	500
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	1.979	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-32.356	0
Andre finansielle omkostninger .....	-515.565	-26.455
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>2.227.122</b>	<b>1.946.247</b>
Skat af årets resultat.....	-485.728	-429.919
<b>Årets resultat</b> .....	<b>1.741.394</b>	<b>1.516.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	1.741.394	1.516.328
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>1.741.394</b>	<b>1.516.328</b>



AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme.....	20.788.833	7.529.500
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>20.788.833</b>	<b>7.529.500</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	3.939.501	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.939.501</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>24.728.334</b>	<b>7.529.500</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....	14.613	0
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>14.613</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	25.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	379.573	5.000
Selskabsskat .....	105.680	0
Andre tilgodehavender.....	52.315	54.601
Periodeafgrænsningsposter.....	2.524	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>565.092</b>	<b>59.601</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	432.000	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>	<b>432.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>725.479</b>	<b>263.350</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>1.737.184</b>	<b>322.951</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>26.465.518</b>	<b>7.852.451</b>

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.257.722	1.516.328
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>3.307.722</b>	<b>1.566.328</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.004.152	412.744
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>1.004.152</b>	<b>412.744</b>
Prioritetsgæld .....	9.423.339	5.556.082
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.246.500	0
Anden gæld .....	4.583.750	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.253.589</b>	<b>5.556.082</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	482.049	20.000
Kreditinstitutter.....	1.354.923	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	656.219	106.686
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.804.007	0
Selskabsskat .....	0	17.175
Anden gæld .....	576.432	161.186
Periodeafgrænsningsposter .....	26.425	12.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.900.055</b>	<b>317.297</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>22.153.644</b>	<b>5.873.379</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>26.465.518</b>	<b>7.852.451</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	2015	2014
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger .....	621.083	0
Pensioner .....	10.080	0
Andre omkostninger til social sikring .....	7.605	0
	<u>638.768</u>	<u>0</u>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb .....	3.939.501	0
Kostpris 31. december 2015	3.939.501	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<u><b>3.939.501</b></u>	<u><b>0</b></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Nørre Snede Boligudlejning ApS, Vejle	100 %	4.720.684	1.581.818
ADM Bolig ApS, Vejle	100 %	3.668.006	2.881.285
MA Bolig Horsens ApS, Vejle	100 %	3.662.445	2.587.445

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	1.516.328	1.741.394	3.257.722
	<u>1.566.328</u>	<u>1.741.394</u>	<u>3.307.722</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 50.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	9.903.339	480.000	5.300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder ....	1.248.549	2.049	0
Anden gæld .....	4.583.750	0	0
	<u>15.735.638</u>	<u>482.049</u>	<u>5.300.000</u>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 25 måneder. Den samlede forpligtelse udgør kr. 52.525.

Selskabet kautionerer for den tilknyttede virksomhed ADM Bolig ApS' prioritetsgæld til Nykredit A/S, som pr. 31. december 2015 udgør kr. 12.822.624.

Selskabet kautionerer for den tilknyttede virksomhed MA Bolig Horsens ApS' prioritetsgæld til Realkredit Danmark A/S, som pr. 31. december 2015 udgør kr. 15.766.008.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MA Invest ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.



## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 4.816.042 er der udstedt pantebreve i ejendommene, Birkevej 10, Bredsten Landevej 121, Bøgevej 3, Præstemarken 9, Præstemarken 12A, Præstemarken 36A, Præstemarken 60B, Smedegade 5, Storegade 66, Søndermarken 3 og Stenvej 16, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 6.485.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 1.449.042 er der udstedt pantebrev i ejendommen Borgergade 50, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.265.839.

Til sikkerhed for mellemværende med BRF Kredit A/S kr. 1.650.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Aarø Sundvej 68, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 1.881.726.

Til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank A/S kr. 1.775.868 er der udstedt pantebrev i ejendommen Holdgårdsparken 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 6.838.269.

Til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank A/S kr. 450.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Smedegade 41, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 1.317.844.

Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse A/S kr. 1.354.923 er der udstedt pantebrev i ejendommen Holdgårdsparken 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 6.838.269.

## **7 Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb, salg og drift af boligejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.