

M.C. Bolig ApS

Haugled 12
7300 Jelling

CVR-nummer: 36894172

ÅRSRAPPORT
13. maj - 31. december 2015

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 21 / 4 2016

Dirigent: Claus Schneider Vitting



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	7

Årsregnskab 13. maj - 31. december 2015

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 13. maj - 31. december 2015 for M.C. Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 13. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 21. april 2016

Direktion

Martin Sørensen

Claus Schneider Vitting

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af M.C. Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M.C. Bolig ApS for perioden 13. maj - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 13. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 21. april 2016

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
cvr-nr. 30175859

Karsten Lykkegård CMA
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har ikke registreret nogen væsentlige usikkerheder ved indregninger og målinger i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i den forløbne regnskabsperiode udviklet sig som forventet. Årets resultat udgør et overskud på tkr. 2.223, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets ansvarlige kapital udgør t.kr. 2.750. Efter overførsel af årets resultat udgør årets frie kapital t.kr. 2.223 og selskabets samlede egenkapital t.kr. 4.973 .

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet fortsætter sin igangværende proces med at opbygge og udvide sin ejendomsportefølje, hvilket forløber planmæssigt. Selskabet forventer en væsentlig aktivitetsvækst i det kommende regnskabsår og forventer derfor et stigende positivt resultat for regnskabsåret 2016.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

M.C. Bolig ApS
Haugled 12
7300 Jelling

Telefon: 30 74 73 47
E-mail: info@mcbolig.dk

CVR-nr.: 36 89 41 72
Regnskabsår: 13. maj - 31. december

Direktion

Martin Sørensen
Claus Schneider Vitting

Revisor

EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab
Skomagervej 13b
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 21 / 4 2016
på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE
13. MAJ - 31. DECEMBER 2015

	2015
BRUTTORESULTAT	219.920
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.735.722
Andre finansielle omkostninger	-116.481
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.839.161
1 Skat af årets resultat	-616.308
ÅRETS RESULTAT	2.222.853
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	2.222.853
DISPONERET I ALT	2.222.853

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015
2 Investeringsejendomme.....	17.900.000
Materielle anlægsaktiver	17.900.000
ANLÆGSAKTIVER	17.900.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	670
Andre tilgodehavender	169.573
Periodeafgrænsningsposter.....	19.881
Tilgodehavender	190.124
Likvide beholdninger	219.401
OMSÆTNINGSAKTIVER	409.525
AKTIVER	18.309.525

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015
Virksomhedskapital.....	2.750.000
Overført resultat	2.222.853
3 EGENKAPITAL	4.972.853
4 Hensættelse til udskudt skat	616.308
HENSATTE FORPLIGTELSER	616.308
Prioritetsgæld	11.435.752
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.435.752
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	360.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.579
Gæld til associerede virksomheder.....	501.667
Anden gæld	324.055
Periodeafgrænsningsposter.....	488
Kortfristede gældsforpligtelser	1.284.612
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.720.364
PASSIVER	18.309.525
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

	2015
1 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat.....	616.308
Skat af årets resultat i alt.....	616.308
	Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Tilgang i årets løb.....	15.164.278
Kostpris 31. december 2015	15.164.278
Årets opskrivninger.....	2.829.806
Opskrivninger 31. december 2015	2.829.806
Årets af-/nedskrivninger.....	-94.084
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-94.084
Materielle anlægsaktiver i alt.....	17.900.000

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for de kommende år. Der har ikke været ændringer i de anvendte metoder for opgørelse af dagsværdier i indeværende år. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendomme udlejet til beboelse kategoriseres i tre kategorier ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt

Kategori 1 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 5,0% - andel af beholdning i regnskab 0 %

Kategori 2 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 5,5% - andel af beholdning i regnskab 27 %

Kategori 3 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 6,0% - andel af beholdning i regnskab 73 %

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi, mens en stigning i belægningsprocent i forhold til anvendte forudsætninger vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi.

NOTER

	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispone- ring	31/12 2015
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	2.750.000	0	2.750.000
Overført resultat	0	2.222.853	2.222.853
	<u>2.750.000</u>	<u>2.222.853</u>	<u>4.972.853</u>

	Regnskabsmæs- sig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
4 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	17.900.000	14.976.085	2.923.915
Omsætningsaktiver.....	409.525	389.643	19.882
Skattemæssige underskud	0	37.047	-37.047
Ejendomme.....	0	40.000	-40.000
Kortfristet gæld	0	488	-488
Låneomkostninger.....	0	64.846	-64.846
	<u>18.309.525</u>	<u>15.508.109</u>	<u>2.801.416</u>
Hensættelse til udskudt skat.....			<u>616.308</u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.796.575	11.796.575	360.823	9.960.850
	<u>11.796.575</u>	<u>11.796.575</u>	<u>360.823</u>	<u>9.960.850</u>

NOTER

2015

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor tkr. 11.797, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr.17.900.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.600, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på tkr. 1.600 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for M.C. Bolig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B og efter regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

GENERELT

Årsrapporten for M.C. Bolig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og lignende.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes fra 23,5% til 22% i indkomståret 2016. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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



...meget mere end tal

EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk

