

MMN Pedersen Invest 2 ApS

Edisonvej 7
8260 Viby J
CVR-nr. 37005010

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.10.2017

Dirigent

Navn: Nicolai Høeg Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MMN Pedersen Invest 2 ApS

Edisonvej 7

8260 Viby J

CVR-nr.: 37005010

Hjemsted: Århus

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Nicolai Høeg Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for MMN Pedersen Invest 2 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.10.2017

Direktion

Nicolai Høeg Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MMN Pedersen Invest 2 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MMN Pedersen Invest 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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 derudover 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.

Aarhus, den 13.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Mads Fauerskov

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016/17 blev et overskud på 8.668 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat ud fra salgsaftalen for indeværende selskab, hvor selskabets ejendom er værdiansat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.331.297	789.995
Andre finansielle indtægter		24.636	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(489.283)</u>	<u>(443.519)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		866.650	346.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.246.299	3.279.118
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(30.512)</u>
Resultat før skat		11.112.949	3.595.082
Skat af årets resultat	2	<u>(2.444.849)</u>	<u>(801.140)</u>
Årets resultat		8.668.100	2.793.942
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.668.100</u>	<u>2.793.942</u>
		8.668.100	2.793.942

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		45.875.000	35.628.701
Materielle anlægsaktiver	3	45.875.000	35.628.701
Anlægsaktiver		45.875.000	35.628.701
Periodeafgrænsningsposter		25.600	0
Tilgodehavender		25.600	0
Likvide beholdninger		765.242	207.303
Omsætningsaktiver		790.842	207.303
Aktiver		46.665.842	35.836.004

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		11.462.042	2.793.942
Egenkapital		11.512.042	2.843.942
Udskudt skat		2.969.113	714.694
Hensatte forpligtelser		2.969.113	714.694
Gæld til realkreditinstitutter		22.286.688	22.373.711
Skyldige sambeskatningsbidrag		190.430	86.446
Langfristede gældsforpligtelser	4	22.477.118	22.460.157
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	71.294	69.764
Bankgæld		0	23.575
Deposita		960.628	873.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.550	28.646
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.435.830	8.798.804
Skyldige sambeskatningsbidrag		86.446	0
Anden gæld		82.821	22.684
Kortfristede gældsforpligtelser		9.707.569	9.817.211
Gældsforpligtelser		32.184.687	32.277.368
Passiver		46.665.842	35.836.004
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.793.942	2.843.942
Årets resultat	0	8.668.100	8.668.100
Egenkapital ultimo	50.000	11.462.042	11.512.042

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	337.026	119.476
Renteomkostninger i øvrigt	150.551	127.171
Øvrige finansielle omkostninger	1.706	196.872
	489.283	443.519

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	190.430	86.446
Ændring af udskudt skat	2.254.419	714.694
	2.444.849	801.140

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	32.349.583
Kostpris ultimo	32.349.583
Opskrivninger primo	3.279.118
Årets opskrivninger	10.246.299
Opskrivninger ultimo	13.525.417
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.875.000

Selskabets investeringsejendomme omfatter 16 ejerlejligheder beliggende i Aarhus, som anvendes til privatudlejning samt grundstykker beliggende i Begtrupvig. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Da udlejningen sker til private er samtlige lejekontrakter indgået med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Udlejningsgraden har for året været 100 %. Den årlige gennemsnitsleje udgør 1.553 kr./m². Afkastkravet udgør 3,38 % pr. 30.06.2017 (4,5 % pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 5.543 t.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til 45.875 t.kr. Selskabet sælges efter balancedagen, og investeringsejendommene er derfor optaget til den aftalte salgsværdi.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	71.294	69.764	22.286.688	21.929.602
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	190.430	0
	<u>71.294</u>	<u>69.764</u>	<u>22.477.118</u>	<u>21.929.602</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nicolai Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 19. august 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Prioritetsgæld udgør 22.358 t.kr. pr. 30.06.2017. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.995 t.kr. pr. 30.06.2017.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 2.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgør 3.527 t.kr.

Selskabet hæfter med 40 t.kr. for ejerforenings gæld.

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, dog med enkelte reklassifikationer.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstallene er ikke direkte sammenlignelige, da sidste års regnskabsperiode var forkortet, som følge af selskabets stiftelse. Sidste års regnskabsperiode omfattede 19.08.2015 – 30.06.2016 mod indeværende års regnskabsperiode, som omfatter perioden 01.07.2016 – 30.06.2017.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter, rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell 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.