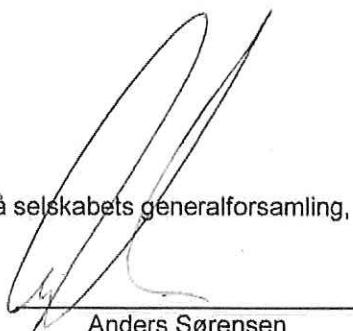


MA Bolig Horsens ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 37088803

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *19/12* 2017



Anders Sørensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	4
Arsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for MA Bolig Horsens 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. februar 2017


Direktion

Anders Sørensen

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på de enkelte investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelserne.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2016 er anvendt et afkastkrav på mellem 6,25 % - 8 % indenfor følgende geografiske områder.

	Samlet dagsværdi	Anvendt afkastkrav
Boliglejermål, Horsens	16.999.806	6,25-6,75 %
Villa, Horsens	1.059.657	7 %
Villa, Juelsminde	2.457.088	8 %
Villa, Ølsted	1.364.100	6 %

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 825.000 kr., hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 900.000 kr.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der omfatter 12 måneder, anses at være tilfredsstillende. Sidste års tal omfatter til sammenligning kun 4 måneder.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for MA Bolig Horsens ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har ikke givet anledning til ændringer i indregning og måling.

Loven har imidlertid medført nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav. Bortset fra de ændrede krav, som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 tilbageførslers 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

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, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme 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 forventede huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang på 200 t.kr. med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsjendomme samt villaer, og afkastet fastsættes på markedsniveau i intervallet 6 % til 8 %.

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 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.

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.

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

	2016	2015
Bruttofortjeneste	664.664	376.262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	231.721	3.081.424
Driftsresultat	896.385	3.457.686
Andre finansielle indtægter	554	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	694
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.232	0
Andre finansielle omkostninger	-362.259	-135.776
Resultat før skat	522.448	3.322.604
Skat af årets resultat.....	-115.549	-735.159
Årets resultat	406.899	2.587.445
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	406.899	2.587.445
Disponeret i alt	406.899	2.587.445

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme	21.880.651	20.761.193
Materielle anlægsaktiver	21.880.651	20.761.193
Anlægsaktiver	21.880.651	20.761.193
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.802	27.096
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	90.288
Andre tilgodehavender	26.888	3.139
Periodeafgrænsningsposter	0	3.414
Tilgodehavender	63.690	123.937
Likvide beholdninger	11.406	3.916
Omsætningsaktiver	75.096	127.853
Aktiver	21.955.747	20.889.046

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	1.075.000	1.075.000
Overført resultat.....	2.994.344	2.587.445
1 Egenkapital.....	4.069.344	3.662.445
Hensættelse til udskudt skat.....	728.892	677.913
Hensatte forpligtelser.....	728.892	677.913
Prioritetsgæld.....	14.599.620	15.291.008
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	14.599.620	15.291.008
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	600.000	475.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	129.562	72.741
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.295.631	94.594
Selskabsskat.....	64.570	57.246
Anden gæld.....	463.178	546.402
Periodeafgrænsningsposter.....	4.950	11.697
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.557.891	1.257.680
Gældsforpligtelser.....	17.157.511	16.548.688
Passiver.....	21.955.747	20.889.046
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	1.075.000	0	1.075.000
Overført resultat.....	2.587.445	406.899	2.994.344
	<u>3.662.445</u>	<u>406.899</u>	<u>4.069.344</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	15.199.620	600.000	12.000.000
	<u>15.199.620</u>	<u>600.000</u>	<u>12.000.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 15.264.836 er der udstedt pantebreve i ejendommene, Møllegade 61, Houmannsgade 33, Istedgade 33, Vestergade 55, Østergade 50B, Langelandsgade 2C, Frederiksberggade 9, Vejlevej 51, Mindegade 9, Vejlevej 87, Kystvej 2 og Bankagervej 15, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 21.880.651.

Selskabet har desuden for mellemværende med Danske Bank kr. 0 stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve på i alt kr. 1.400.000 med pant i ejendommene Houmannsgade 33, Langelandsgade 2C, Frederiksberggade 9, Vejlevej 51, Vejlevej 87 og Kystvej 2, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 10.739.951.