

Nørre Snede Boligudlejning ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 35395075

Årsrapport for 2013/2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/3 2015



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Årsregnskab 5. juli 2013 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 5. juli 2013 - 31. december 2014 for Nørre Snede Boligudlejning 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 5. juli 2013 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. marts 2015

Direktion



Anders Sørensen

GENERELT

Årsregnskabet for Nørre Snede Boligudlejning ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber 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.

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.

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

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er forfalden.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 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 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 8 % til 14,6 %.

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.

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

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 aktivets 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 indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering af finansielle forpligtelser"

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

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 5. JULI TIL 31. DECEMBER

	2013/14
Bruttofortjeneste	565.710
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	3.481.894
Driftsresultat	4.047.604
Andre finansielle indtægter	12
Andre finansielle omkostninger.....	-140.705
Resultat før skat	3.906.911
Skat af årets resultat.....	-870.681
Årets resultat	3.036.230
 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat.....	3.036.230
Disponeret i alt	3.036.230

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2014
Investeringsjendomme	7.150.000
Materielle anlægsaktiver	7.150.000
Anlægsaktiver	7.150.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.338
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	139.250
Andre tilgodehavender	22.809
Tilgodehavender	193.397
Likvide beholdninger	158.328
Omsætningsaktiver	351.725
Aktiver	7.501.725

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2014
Virksomhedskapital.....	80.000
Overført resultat.....	3.036.230
2 Egenkapital.....	3.116.230
Hensættelse til udskudt skat.....	766.017
Hensatte forpligtelser.....	766.017
Prioritetsgæld.....	3.095.677
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.095.677
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	100.501
Gæld til associerede virksomheder.....	4.668
Selskabsskat.....	104.664
Anden gæld.....	128.268
Periodeafgrænsningsposter.....	15.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....	523.801
Gældsforpligtelser.....	3.619.478
Passiver.....	7.501.725
4 Eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Selskabets hovedaktivitet	

NOTER

	2013/14
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme	
Årets værdiregulering af investeringsejendomme	3.510.914
Årets værdiregulering af finansielle forpligtelser	-29.020
	<u>3.481.894</u>

	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	0	3.036.230	3.036.230
	<u>80.000</u>	<u>3.036.230</u>	<u>3.116.230</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 80.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.236.657	170.000	2.350.000
	<u>3.236.657</u>	<u>170.000</u>	<u>2.350.000</u>

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 1.656.657 er der udstedt pantebrev i ejendommene, Horsensvej 12, Bredgade 17, Bredgade 18, Falkevej 14, Ydunsvej 18 og Baldersgade 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 5.150.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank kr. 1.580.000 er der udstedt pantebrev i ejendommene Falkevej 14 og Grøfthøjparken 154-156, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 3.600.000.

6 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.