Revisionsfirmaet Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Ejendomsselskabet MR Development ApS

**CVR-nr.: 28700598**

# Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/9 2014.

Michael Rasmussen, dirigent

## Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisionspåtegning | 4 - 5 |
| | |
| **Ledelsesberetning m.v.** | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| | |
| **Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 – 11 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 – 14 |
| Noter | 15 – 18 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet MR Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers den 10. september 2014

Direktion:

Michael Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet MR Development ApS**

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MR Development ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat**

## 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.

Fårup den 10. september 2014

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet MR Development ApS
Hans Mikkelsvej 10
8981 Spentrup
CVR-nr.: 28700598
Stiftelsesdato: 2. maj 2005
Hjemsted: Randers

**Direktion**

Michael Rasmussen

**Pengeinstitut**

Østjydsk Bank

**Revisor**

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri, investering og dermed beslægtet virksomhed, herunder køb, salg, udlejning og investering i fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen i selskabet er af beskeden størrelse i forhold til den samlede balancesum. Det er derfor afgørende, at banken er indstillet på at yde de nødvendige kreditter, hvilket banken har indvilget i.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MR Development ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der udgøres af årets lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Ejendomme til videresalg
Ejendomme til videresalg måles som udgangspunkt til kostpris incl. byggerenter. Der foretages dog negativ værdiregulering såfremt dagsværdien af det færdige byggeri forventes at være mindre.

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

### Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

**Værdipapirer**
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Udbytte**
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

| Noter | | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **5.552.816** | **3.960.613** |
| | Lønninger | -712.710 | -581.626 |
| | **Resultat før afskrivninger** | **4.840.105** | **3.378.988** |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -91.913 | -50.872 |
| 2 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.384.728 | 2.515.683 |
| | **Resultat før finansielle poster** | **8.132.920** | **5.843.798** |
| | Finansielle indtægter | 18.251 | 2.545.917 |
| | Finansielle udgifter | -4.643.823 | -4.560.305 |
| | **Resultat før skat** | **3.507.348** | **3.829.410** |
| 1 | Selskabsskat | -776.620 | -933.013 |
| | **Årets resultat** | **2.730.728** | **2.896.397** |
| | **Forslag til resultatdisponering** | | |
| | Overført resultat | 2.730.728 | 2.896.397 |
| | Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| | **Disponeret i alt** | **2.730.728** | **2.896.397** |

# Balance

| Noter | | 30/6 2014 | 30/6 2013 |
|---|---|---|---|
| 2 | Investeringsejendomme | 135.954.250 | 131.027.039 |
| 3 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 332.386 | 330.670 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 136.286.635 | 131.357.709 |
| | Andre værdipapirer | 0 | 449.393 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 449.393 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **136.286.635** | **131.807.102** |
| | Ejendomme til videresalg | 0 | 0 |
| | Varebeholdninger i alt | 0 | 0 |
| | Debitorer | 122.535 | 176.501 |
| | Andre tilgodehavender | 31.211 | 2.499 |
| | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 105.759 | 38.762 |
| | Udskudt skatteaktiv | 0 | 0 |
| 1 | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 259.506 | 217.763 |
| | Likvide beholdninger | 0 | 1.108.256 |
| | Likvide beholdninger i alt | 0 | 1.108.256 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **259.506** | **1.326.019** |
| | **Aktiver i alt** | **136.546.141** | **133.133.121** |

# Balance

| Noter | | 30/6 2014 | 30/6 2013 |
|---|---|---|---|
| | Selskabskapital | 350.000 | 350.000 |
| | Overført til næste år | 7.753.688 | 5.022.960 |
| **4** | **Egenkapital i alt** | **8.103.688** | **5.372.960** |
| | Hensættelse til udskudt skat | 815.431 | 38.812 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **815.431** | **38.812** |
| | Kreditinstitutter | 78.015.951 | 79.415.276 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 78.015.951 | 79.415.276 |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 412.700 | 612.700 |
| | Gæld til banker | 46.920.428 | 45.807.744 |
| | Varekreditorer | 299.831 | 202.797 |
| | Anden gæld | 1.978.112 | 1.682.832 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 49.611.071 | 48.306.073 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **127.627.022** | **127.721.349** |
| | **Passiver i alt** | **136.546.141** | **133.133.121** |

6 Eventualforpligtelser
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Kapitalforhold

## Noter

| | | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|---|
| **1. Selskabsskat** | | | |
| Beregnet selskabsskat | | 0 | 0 |
| Udskudt skat | | 776.620 | 933.013 |
| Udgiftsført skat i alt | | 776.620 | 933.013 |
| Tilgodehavende selskabsskat for 2011/12 | | 0 | 0 |
| Beregnet skat for 2013/14 | | 0 | 0 |
| Heraf overført fra moderselskabet | | 0 | 0 |
| Betalt acontoskat | | 0 | 0 |
| Tilgodehavende/Skyldig selskabsskat | | 0 | 0 |
| **2. Udlejningsejendomme (investeringsejendomme)** | | | |
| Kostpris pr. 30/6 2013 | | 132.721.893 | 129.899.554 |
| Afgang i året | | 0 | -1.033.122 |
| Tilgang i året | | 1.542.483 | 3.855.461 |
| Kostpris pr. 30/6 2014 | | 134.264.376 | 132.721.893 |
| Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/6 2013 | | -1.694.854 | -4.210.537 |
| Årets værdiregulering | | 3.384.728 | 2.515.683 |
| Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/6 2014 | | 1.689.873 | -1.694.854 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2014 | | 135.954.250 | 131.027.039 |
| Renteomkostninger indgår i kostprisen med DKK | 10.881.411 | | |

## Noter

| | 2013/14 | 2012/13 |
|---|---|---|
| **3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** | | |
| Kostpris pr. 30/6 2013 | 381.542 | 0 |
| Tilgang i året | 93.629 | 481.542 |
| Afgang i året | 0 | -100.000 |
| Kostpris pr. 30/6 2014 | 475.171 | 381.542 |
| | | |
| Afskrivninger pr. 30/6 2013 | 50.872 | 0 |
| Årets afskrivning | 91.913 | 50.872 |
| Afskrivning vedr. afgang | 0 | 0 |
| Afskrivninger pr. 30/6 2014 | 142.786 | 50.872 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2014 | 332.386 | 330.670 |
| | | |
| Salgssum på afhændede aktiver | 0 | |
| Bogført værdi | 0 | |
| | | |
| Fortjeneste | 0 | |
| | | |
| Heraf finansielle leasingaktiver | | |

# Noter

## 4. Egenkapital

| | Anparts-kapital | Overført resultat |
|---|---|---|
| Saldo pr. 30/6 2013 | 350.000 | 5.022.960 |
| Årets resultat | 0 | 2.730.728 |
| Saldo pr. 30/6 2014 | 350.000 | 7.753.688 |

## 5. Langfristet gæld

| | Hovedstol | Gæld ultimo | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Realkreditinstitutter | 77.629.000 | 71.468.986 | 412.700 | 70.816.585 |
| Kreditinstitutter | 9.100.000 | 6.959.665 | 0 | 0 |
| | 86.729.000 | 78.428.651 | 412.700 | 70.816.585 |

## 6. Eventualforpligtelser

Tidligere søsterselskaber er gået konkurs og disse konkursbehandlinger er ikke afsluttet. Som følge af det tidligere koncernforhold er der risiko for, at der kan opstå tvister.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for moderselskab for et engagement på DKK 1,0 mio.

Ved salg af enkelte ejendomme inden 30/6 2017, vil der skulle afløftes moms af salgssummen.

Der foreligger de for branchen normale garantiforpligtelser.

## Noter

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i fast ejendom.

Herudover er der til sikkerhed for engagementet med Østjydsk Bank deponeret ejerpantebreve for i alt T.DKK 69.833 med pant i nogle af udlejningsejendommene, ligesom der er stillet sikkerhed i provenu for igangværende realkredit finansiering og omprioriteringer. Efter regnskabsårets udløb er panthæftelser i udlejningsejendomme og byggeprojekter til sikkerhed for engagement med Østjydsk Bank tilpasset løbende de bogførte værdier.

Til sikkerhed for bankgæld hos Østjydsk Bank har virksomheden desuden stillet virksomhedspant på nominelt 500 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

| | |
|---|---|
| Tilgodehavender fra salg | 123 tkr. |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 332 tkr. |

### 8. Kapitalforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Michael Rasmussen Holding ApS, Hans Mikkelsvej 10, 8981 Spentrup