



Revisionsfirmaet Kirch Andersen

M. O. S. Ejendomme ApS
Tolnevej 8
9220 Aalborg Øst
CVRnr. 30496175

Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9/6 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

2.

Selskabet	M.O.S. Ejendomme ApS Tolnevej 8 9220 Aalborg Øst
	CVR. Nr. 30496175
	Hjemsted Aalborg Regnskabsår 1/1 - 31/12, 10 år
Direktion	Özcan Karademir
Revision	Revisionsfirmaet Kirch Andersen Registrerede revisorer Harald Branths Vej 3 9381 Sulsted
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel

LEDELSESPÅTEGNING

3.

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2016 for M.O.S. Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9 . juni 2017

Direktion

Özcan Karademir

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

4.

Til ejeren af M.O.S. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.O.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sulsted den 9. juni 2017

Revisionsfirmaet Kirch Andersen
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

5.

Virksomhedens aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning og drift af erhvervsejendomme samt aktivitet i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på dkr. 39.582 mod dkr. 196.408 for året før.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

6.

Årsrapporten for M.O.S. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger, vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle poster

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

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 kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendom	50 år	50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 de 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 netto aktiver 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

Gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kortfristede gældsforpligtelser og variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til nominel gæld.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

9.

Note

2015

BRUTTOFORTJENESTE	<u>221.843</u>	<u>416.914</u>
Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>36.172</u>	<u>36.172</u>
DRIFTSRESULTAT	185.671	380.742
Finansielle indtægter	0	3
Finansielle omkostninger	<u>122.487</u>	<u>126.617</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	63.184	254.128
Skat af årets resultat	<u>23.602</u>	<u>57.720</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>39.582</u></u>	<u><u>196.408</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>39.582</u>	<u>196.408</u>
	<u>39.582</u>	<u>196.408</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016, AKTIVER

10.

Note

2015

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

3.200.0843.236.256

Materielle anlægsaktiver, i alt

3.200.0843.236.256

Anlægsaktiver, i alt

3.200.0843.236.256**Omsætningsaktiver**

Likvide beholdninger

184.248192.953

Omsætningsaktiver, i alt

184.248192.953**Aktiver, i alt**3.384.3323.429.209

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016, PASSIVER

11.

Note

Passiver		2015
Egenkapital		
1. Selskabskapital	125.000	125.000
1. Overførsel til næste år	575.042	535.460
Egenkapital, i alt	<u>700.042</u>	<u>660.460</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	144.695	121.093
Hensatte forpligtelser i alt	<u>144.695</u>	<u>121.093</u>
Gældsforpligtelser		
2. Gæld til realkreditinstitutter	896.794	960.275
2. Gæld til pengeinstitutter	555.348	593.827
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	971.208	977.309
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.423.350</u>	<u>2.531.411</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	87.850	87.850
Skyldig selskabsskat	28.395	28.395
Kortfristet gæld, i alt	<u>116.245</u>	<u>116.245</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.539.595</u>	<u>2.647.656</u>
Passiver, i alt	<u>3.384.332</u>	<u>3.429.209</u>

3. Eventualforpligtelser mv.
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

12.

1. Egenkapital

Anpartskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	531.710	656.710
Overkurs ved stiftelse		3.750	3.750
Årets overførte overskud eller underskud	0	39.582	39.582
	<u>125.000</u>	<u>575.042</u>	<u>700.042</u>

Egenkapital 31. december 2016

Selskabets kapital er uændret de seneste 5 år.

2. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld 31/12 2016
Gæld til DLR	63.479	642.878	896.794
Gæld til Sparekassen Vendsyssel	24.371	457.865	555.348
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	971.214	971.214
	<u>87.850</u>	<u>2.071.957</u>	<u>2.423.356</u>

3. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende er lagt til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel:

Løsøreejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med pant i ejendommen

Følgende er lagt til sikkerhed for engagement med DLR:

Ejerpantebrev stort opr. Kr. 1.469.000 til sikkerhed for DLR-kredit med pant i ejendommen

Følgende er lagt til sikkerhed for engagement med Ejerforeningen:

2 stk Ejerpantebrev a kr. 30.000 pr. stk til Ejerforeningen med pant i ejendommen