



**Revisionsfirmaet Kirch Andersen**

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

Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2017

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10/5 2018

Dirigent

---

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
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, 11 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 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 10 . maj 2018

### Direktion

Özcan Karademir

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

---

## 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 2017 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 10. maj 2018

Revisionsfirmaet Kirch Andersen  
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen  
Registreret revisor, Mnenr. 15275

---

## **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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på dkr. 179.711 mod dkr. 39.582 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 REGNSKABSPRAKSIS

6.

Årsrapporten for M.O.S. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten for 2017 er aflagt i 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 indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen

**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 2017**

9.

Note

2016

<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<u>372.099</u>	<u>221.843</u>
Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-36.172</u>	<u>-36.172</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	335.927	185.671
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-117.966</u>	<u>-122.487</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	217.961	63.184
Skat af årets resultat	<u>-38.250</u>	<u>-23.602</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>179.711</u></u>	<u><u>39.582</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>179.711</u>	<u>39.582</u>
	<u>179.711</u>	<u>39.582</u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017, AKTIVER**

10.

Note

2016

**Anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

3.163.9123.200.084

Materielle anlægsaktiver, i alt

3.163.9123.200.084

Anlægsaktiver, i alt

3.163.9123.200.084**Omsætningsaktiver**

Andre tilgodehavender

150.000

0

Likvide beholdninger

195.468184.248

Omsætningsaktiver, i alt

345.468184.248**Aktiver, i alt**3.509.3803.384.332

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017, PASSIVER**

11.

Note

<b>Passiver</b>		2016
<b>Egenkapital</b>		
1. Selskabskapital	125.000	125.000
1. Overførsel til næste år	754.753	575.042
<b>Egenkapital, i alt</b>	<u>879.753</u>	<u>700.042</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	158.458	144.695
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>158.458</u>	<u>144.695</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2. Gæld til realkreditinstitutter	831.876	896.794
2. Gæld til pengeinstitutter	543.748	555.348
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	954.813	971.208
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.330.437</u>	<u>2.423.350</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	87.850	87.850
Skyldig selskabsskat	52.882	28.395
Kortfristet gæld, i alt	<u>140.732</u>	<u>116.245</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.471.169</u>	<u>2.539.595</u>
<b>Passiver, i alt</b>	<u>3.509.380</u>	<u>3.384.332</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 2017	125.000	571.292	696.292
Overkurs ved stiftelse	0	3.750	3.750
Årets overførte overskud eller underskud	0	179.711	179.711
	<u>125.000</u>	<u>754.753</u>	<u>879.753</u>

Egenkapital 31. december 2017

Selskabets kapital er uændret de seneste 5 år.

### 2. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld 31/12 2017
Gæld til DLR	63.479	579.399	895.355
Gæld til Sparekassen Vendsyssel	24.371	433.493	568.119
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	954.813	954.813
	<u>87.850</u>	<u>1.967.705</u>	<u>2.418.287</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