



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MR PROPERTIES APS**

**C/O MORTEN LANNG GULSTAD, CARL KLITGAARDS VEJ 39 ST. TH., 9400 NØRRESUNDBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2019

---

Morten Lanng Gulstad

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MR Properties ApS c/o Morten Lanng Gulstad Carl Klitgaards Vej 39 st. th. 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 34 05 67 22 Stiftet: 22. november 2011 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rasmus Nørgaard Andersen Morten Lanng Gulstad
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MR Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 21. marts 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Rasmus Nørgaard Andersen

\_\_\_\_\_  
Morten Lanng Gulstad

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i MR Properties ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MR Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 21. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør 185 tkr. og anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi og er nærmere beskrevet i note til investeringsejendomme. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter regnskabsårets udløb afhændet en investeringsejendom. Afhændelsen er sket til de bogførte værdier pr. 31. december 2018.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>676.043</b>	<b>137.477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		250.000	15.623.395
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>926.043</b>	<b>15.760.872</b>
Andre finansielle indtægter.....		7.475	2.850
Andre finansielle omkostninger.....		-696.549	-381.405
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>236.969</b>	<b>15.382.317</b>
Skat af årets resultat.....	1	-52.133	-3.364.039
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>184.836</b>	<b>12.018.278</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		184.836	12.018.278
<b>I ALT</b> .....		<b>184.836</b>	<b>12.018.278</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		62.250.000	62.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>62.250.000</b>	<b>62.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>62.250.000</b>	<b>62.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	7.550
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	0	177.052
Andre tilgodehavender.....		111.552	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>111.552</b>	<b>184.602</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>111.552</b>	<b>184.602</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>62.361.552</b>	<b>62.184.602</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.001	80.001
Overført resultat.....		12.198.287	12.013.451
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>12.278.288</b>	<b>12.093.452</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.416.172	3.364.039
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.416.172</b>	<b>3.364.039</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		35.532.321	35.811.980
Gældsbeholdning.....		0	871.973
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>35.532.321</b>	<b>36.683.953</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	291.981	370.578
Gæld til pengeinstitutter.....		487.223	5.004.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		386.996	73.750
Gæld, associerede virksomheder.....		8.888.384	2.693.087
Anden gæld.....		982.687	1.740.558
Periodeafgrænsningsposter.....		97.500	160.639
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.134.771</b>	<b>10.043.158</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>46.667.092</b>	<b>46.727.111</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>62.361.552</b>	<b>62.184.602</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 6		
Medarbejderforhold.....	7		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	52.133	3.384.110	
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	0	-20.071	
	<b>52.133</b>	<b>3.364.039</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....		46.376.605	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>46.376.605</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		15.623.395	
Årets værdireguleringer.....		250.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>15.873.395</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>62.250.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendommene*

På en af selskabets ejendomme er dagsværdien fastsat med udgangspunkt i salgsaftale mellem uafhængige parter.

Selskabets øvrige investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I det forventede driftsresultat er der i et vist omfang indregnet udviklingspotentiale. Det er ledelsens vurdering, at ejendommene indeholder lejerereserver, som ikke er medtaget fuldt ud, og der er således et yderligere udviklingspotentiale i selskabets ejendomme. Afkastkravet er fastsat til 4,00-4,65 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mm. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

**Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse**

Primo 2018 er tilgodehavende hos kapitalejerselskab indfriet. Udlånet er forrentet med en udlånsrente på 10 %.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	4
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.001	12.013.451	12.093.452	
Forslag til årets resultatdisponering.....		184.836	184.836	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.001</b>	<b>12.198.287</b>	<b>12.278.288</b>	

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	35.824.302	291.981	34.735.758	36.104.131	292.151	
Gældsbrief.....	0	0	0	950.400	78.427	
	<b>35.824.302</b>	<b>291.981</b>	<b>34.735.758</b>	<b>37.054.531</b>	<b>370.578</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 35.824 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 62.250 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.250 tkr.						
Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 1.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.250 tkr.						
<b>Medarbejderforhold</b>						<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MR Properties ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede fremtidige driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.