



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
CARLS KLITGAARDSVEJ 39, ST. TH., 9400 NØRRESUNDBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2018

Morten Lanng Gulstad

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | MR Properties ApS Carls Klitgaardsvej 39, st. th. 9400 Nørresundby |
| | CVR-nr.: 34 05 67 22 |
| | Stiftet: 22. november 2011 |
| | Hjemsted: Aalborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Rasmus Nørgaard Andersen Morten Lannig Gulstad |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Aalborg, den 15. juni 2018

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 2017 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 15. juni 2018

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 investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at ejendommene indeholder lejereserver som ikke er medtaget fuldt ud og der er således et yderligere udviklingspotentiale i selskabets ejendomme. 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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|-------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 137.477 | -15.625 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 15.623.395 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 15.760.872 | -15.625 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 2.850 | 6 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -381.405 | 0 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 15.382.317 | -15.619 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -3.364.039 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 12.018.278 | -15.619 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 12.018.278 | -15.619 |
| I ALT | | 12.018.278 | -15.619 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|----------------|
| Investeringsejendomme..... | | 62.000.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 62.000.000 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 62.000.000 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 7.550 | 0 |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse..... | 3 | 177.052 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 175.000 |
| Tilgodehavender..... | | 184.602 | 175.000 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 184.602 | 175.000 |
| AKTIVER..... | | 62.184.602 | 175.000 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 80.001 | 80.001 |
| Overført resultat..... | | 12.013.451 | -4.827 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 12.093.452 | 75.174 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.364.039 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.364.039 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 35.811.980 | 0 |
| Gældsbeholdninger..... | | 871.973 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 36.683.953 | 0 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 370.578 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 5.004.546 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 73.750 | 20.625 |
| Gæld, associerede virksomheder..... | | 2.693.087 | 0 |
| Anden gæld..... | | 1.740.558 | 79.201 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 160.639 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 10.043.158 | 99.826 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 46.727.111 | 99.826 |
| PASSIVER..... | | 62.184.602 | 175.000 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... | 6 | | |
| Medarbejderforhold..... | 7 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|--|------------------|-------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Regulering af udskudt skat..... | 3.384.110 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat tidligere år..... | -20.071 | 0 | |
| | 3.364.039 | 0 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | Note |
|---|----------------------------|----------|
| Tilgang..... | 46.376.605 | 2 |
| Kostpris 31. december 2017..... | 46.376.605 | |
| Årets værdireguleringer..... | 15.623.395 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017..... | 15.623.395 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 62.000.000 | |

Selskabets 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 lejereserver som ikke er medtaget fuldt ud og der er således et yderligere udviklingspotentiale i selskabets ejendomme. Afkastkravet er fastsat til ca. 4,00% på ejendomme beliggende i den centrale del af København og 4,65% på ejendomme beliggende i den ydre del af København. 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 ejendommen.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Der er tilgodehavende hos kapitalejerselskab med i alt 177.052 kr. Udlånet forrentes med en udlånsrente på 2 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 80.001 | -4.827 | 75.174 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 12.018.278 | 12.018.278 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 80.001 | 12.013.451 | 12.093.452 |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 0 | 36.104.131 | 292.151 | 35.027.446 | |
| Gældsbev..... | 0 | 950.400 | 78.427 | 507.094 | |
| | 0 | 37.054.531 | 370.578 | 35.534.540 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 36.104 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 62.000 tkr. | | | | | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.045 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 50.700 tkr. | | | | | |
| Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 1.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.700 tkr. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MR Properties ApS for 2017 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.