



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, NORDTOFT 28, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. februar 2023

Morten Lanng Gulstad

CVR-NR. 34 05 67 22

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MR Properties ApS c/o Morten Lannng Gulstad, Nordtoft 28 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 05 67 22
	Stiftet: 22. november 2011
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Nørgaard Andersen Morten Lannng Gulstad
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 3. februar 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 3. februar 2023

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

Selskabet udviser et positivt resultat, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er indregnet til et afkast på 3,38 % 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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		694.247	746.835
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-70.000	1.327.922
DRIFTSRESULTAT		624.247	2.074.757
Andre finansielle indtægter.....		995	0
Andre finansielle omkostninger.....		-330.649	-287.124
RESULTAT FØR SKAT		294.593	1.787.633
Skat af årets resultat.....	1	-65.908	-394.234
ÅRETS RESULTAT		228.685	1.393.399
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		228.685	1.393.399
I ALT		228.685	1.393.399

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		29.930.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	29.930.000	30.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		29.930.000	30.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.066	72.600
Andre tilgodehavender.....		500	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		87.274	210.790
Tilgodehavender.....		89.840	283.390
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		89.840	283.390
AKTIVER.....		30.019.840	30.283.390
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.001	80.001
Overført resultat.....		8.417.387	8.188.702
EGENKAPITAL.....		8.497.388	8.268.703
Hensættelse til udskudt skat.....		2.200.143	2.156.961
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.200.143	2.156.961
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.227.905	16.530.498
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	16.227.905	16.530.498
Gæld til realkreditinstitutter.....		327.800	329.735
Gæld til pengeinstitutter.....		1.790.894	2.098.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld, associerede virksomheder.....		208.000	200.000
Anden gæld.....		737.710	668.952
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.094.404	3.327.228
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.322.309	19.857.726
PASSIVER.....		30.019.840	30.283.390
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.001	8.188.702	8.268.703
Forslag til resultatdisponering.....		228.685	228.685
Egenkapital 31. december 2022.....	80.001	8.417.387	8.497.388

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.726	25.212	
Regulering af udskudt skat.....	43.182	369.022	
	65.908	394.234	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2022.....		20.920.005	
Kostpris 31. december 2022.....		20.920.005	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		9.079.995	
Årets værdireguleringer.....		-70.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		9.009.995	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		29.930.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....		29.930.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-70.000

Dagsværdi for investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i København og er indregnet til dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 3,38 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.m. 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.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.555.705	327.800	14.854.523	16.860.233	
	16.555.705	327.800	14.854.523	16.860.233	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 16.766 tkr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 29.930 tkr.

4

NOTER

	2022	2021	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MR Properties ApS for 2022 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 mv. indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.