



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 26, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2020

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MR Properties ApS c/o Morten Lannng Gulstad Nordtoft 26 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 05 67 22 Stiftet: 22. november 2011 Hjemsted: 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 28. februar 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. februar 2020

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 negativt resultat, og anses som mindre tilfredsstillende. Det ordinære driftsresultat er positivt, mens årets resultat er påvirket af salgsomkostninger og finansielle omkostninger til afhændelse af investeringsejendom.

Ledelsen forventer at regnskabsåret 2020 vil blive et udviklingsår/investeringsår, hvor lejemål i eksisterende ejendom vil blive udviklet og optimeret. For regnskabsåret 2021 forventes således en stigning i ejendommens driftsresultat.

Selskabets ejendomme er indregnet til et afkast på 3,75-4,0 % 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		464.376	676.043
Andre driftsomkostninger.....		-658.191	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	250.000
DRIFTSRESULTAT		-193.815	926.043
Andre finansielle indtægter.....		978	7.475
Andre finansielle omkostninger.....		-653.639	-696.549
RESULTAT FØR SKAT		-846.476	236.969
Skat af årets resultat.....	1	188.428	-52.133
ÅRETS RESULTAT		-658.048	184.836
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
Overført resultat.....		-2.658.048	184.836
I ALT		-658.048	184.836

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		37.000.000	62.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	37.000.000	62.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		37.000.000	62.250.000
Andre tilgodehavender.....		500	111.553
Tilgodehavende selskabsskat.....		29.834	0
Tilgodehavender.....		30.334	111.553
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		30.334	111.553
AKTIVER.....		37.030.334	62.361.553
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.001	80.001
Overført resultat.....		9.540.239	12.198.287
Forslag til udbytte.....		2.000.000	0
EGENKAPITAL.....	3	11.620.240	12.278.288
Hensættelse til udskudt skat.....		1.807.578	3.416.172
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.807.578	3.416.172
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.827.525	35.532.321
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	20.827.525	35.532.321
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	181.028	291.981
Gæld til pengeinstitutter.....		1.264.698	487.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		184.691	386.996
Gæld, associerede virksomheder.....		552.081	8.888.385
Anden gæld.....		531.293	982.687
Periodeafgrænsningsposter.....		61.200	97.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.774.991	11.134.772
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.602.516	46.667.093
PASSIVER.....		37.030.334	62.361.553
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.420.166	0	
Regulering af udskudt skat.....	-1.608.594	52.133	
	-188.428	52.133	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2019.....	46.376.605	
Afgang.....	-17.642.910	
Kostpris 31. december 2019.....	28.733.695	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	15.873.395	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-7.607.090	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	8.266.305	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	37.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendommene

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 3,75-4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, 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.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.001	12.198.287	0	12.278.288	
Forslag til resultatdisponering.....		-2.658.048	2.000.000	-658.048	
Egenkapital 31. december 2019.....	80.001	9.540.239	2.000.000	11.620.240	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter....	21.008.553	181.028	20.364.351	35.824.302	291.981	
	21.008.553	181.028	20.364.351	35.824.302	291.981	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 21.009 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 37.000 tkr.

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MR Properties ApS for 2019 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

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 proventuet 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.