



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. januar 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 10. januar 2022

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 2021 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 10. januar 2022

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, og anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er indregnet til et afkast på 3 % 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		746.835	901.174
Andre driftsomkostninger.....		0	-485.255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.327.922	1.115.684
DRIFTSRESULTAT		2.074.757	1.531.603
Andre finansielle indtægter.....		0	5.175
Andre finansielle omkostninger.....		-287.124	-444.195
RESULTAT FØR SKAT		1.787.633	1.092.583
Skat af årets resultat.....	1	-394.234	-237.519
ÅRETS RESULTAT		1.393.399	855.064
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	3.400.000
Overført resultat.....		1.393.399	-2.744.936
I ALT		1.393.399	855.064

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		30.000.000	28.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	30.000.000	28.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		30.000.000	28.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		72.600	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		210.790	0
Tilgodehavender.....		283.390	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		283.390	0
AKTIVER.....		30.283.390	28.500.000
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.001	80.001
Overført resultat.....		8.188.702	6.795.303
Forslag til udbytte.....		0	200.000
EGENKAPITAL.....		8.268.703	7.075.304
Hensættelse til udskudt skat.....		2.156.961	1.787.939
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.156.961	1.787.939
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.530.498	16.846.823
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	16.530.498	16.846.823
Gæld til realkreditinstitutter.....		329.735	329.165
Gæld til pengeinstitutter.....		2.098.541	1.791.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld, associerede virksomheder.....		200.000	0
Selskabsskat.....		0	7.158
Anden gæld.....		668.952	632.086
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.327.228	2.789.934
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.857.726	19.636.757
PASSIVER.....		30.283.390	28.500.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.001	6.795.303	200.000	7.075.304
Forslag til resultatdisponering.....		1.393.399		1.393.399
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2021.....	80.001	8.188.702	0	8.268.703

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.212	257.158	
Regulering af udskudt skat	369.022	-19.639	
	394.234	237.519	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021		20.747.927	
Tilgang		172.079	
Kostpris 31. december 2021		20.920.006	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021		7.752.072	
Årets værdireguleringer		1.327.922	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021		9.079.994	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		30.000.000	

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	30.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.327.922

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 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, 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 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter	16.860.233	329.735	15.443.848	17.175.988	
	16.860.233	329.735	15.443.848	17.175.988	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 17.094 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 30.000 tkr.

4

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MR Properties ApS for 2021 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 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, 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 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.