



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

MURSTEN APS

**C/O ADVOKATFIRMAET HENRIK CHRISTENSEN
ALGADE 31, 9000 AALBORG**

ÅRSRAPPORT

2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2016**

Mads Peter Veiby

CVR-NR. 34 47 82 95

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mursten ApS c/o Advokatfirmaet Henrik Christensen Algade 31 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 47 82 95 Stiftet: 19. april 2012 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mads Peter Veiby
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg
	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet.dk Algade 31 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Mursten ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2016

Direktion

Mads Peter Veiby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Mursten ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mursten ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 14. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af kapitalandele med 10 mio. kr. samt værdiregulering af investeringsejendomme og gæld med 620 tkr.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. 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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mursten ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Selskabet har solgt sine kapitalandele ultimo året.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		379.768	359.577
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		601.612	60.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		17.787	5.463
DRIFTSRESULTAT		999.167	425.040
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		9.960.000	0
Andre finansielle indtægter.....	1	74.222	141.373
Andre finansielle omkostninger.....	2	-172.174	-326.751
RESULTAT FØR SKAT		10.861.215	239.662
Skat af årets resultat.....	3	-181.081	-44.540
ÅRETS RESULTAT		10.680.134	195.122
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		11.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-319.866	195.122
I ALT		10.680.134	195.122

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		8.500.000	7.860.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.500.000	7.860.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	80.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	40.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	120.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.500.000	7.980.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.774.799
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	8.045.908
Andre tilgodehavender.....		14.760	16.848
Periodeafgrænsningsposter.....		7.874	7.844
Tilgodehavender.....		22.634	10.845.399
Likvider.....		17.294	171.029
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		39.928	11.016.428
AKTIVER.....		8.539.928	18.996.428
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		965.725	1.285.591
EGENKAPITAL.....	6	1.045.725	1.365.591
Hensættelse til udskudt skat.....		450.289	332.611
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		450.289	332.611
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.061.475	5.145.552
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.061.475	5.145.552
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	64.000	62.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.613.371	11.787.878
Selskabsskat.....		63.403	39.715
Anden gæld.....		152.597	169.757
Periodeafgrænsningsposter.....		89.068	93.324
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.982.439	12.152.674
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.043.914	17.298.226
PASSIVER.....		8.539.928	18.996.428
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	30.000	34.849	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	44.222	106.524	
	74.222	141.373	
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	120.000	271.693	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	52.174	55.058	
	172.174	326.751	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	63.403	39.715	3
Regulering af udskudt skat.....	117.678	4.825	
	181.081	44.540	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2015.....		6.478.765	
Tilgang.....		38.388	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2015.....		6.517.153	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		1.381.235	
Årets opskrivninger.....		601.612	
Opskrivninger 31. december 2015.....		1.982.847	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		8.500.000	

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav på ca. 5,00 %. I den udstrækning markedrenter, 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.

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	5

	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	80.000	40.000
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	-80.000	-40.000
Kostpris 31. december 2015.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	0

Selskabet har ultimo året frasolgt Støberiet Aalborg ApS og Levysgade ApS.

Egenkapital	6
--------------------	----------

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	1.285.591	0	1.365.591
Betalt udbytte.....			-11.000.000	-11.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-319.866	11.000.000	10.680.134
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	965.725	0	1.045.725

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.207.552	5.125.475	64.000	4.820.000
	5.207.552	5.125.475	64.000	4.820.000

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MPV Management ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.125 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 tkr.