



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

**MBSK EJENDOMME AALBORG APS**

**ANNEBERGVEJ 181, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**15. JUNI 2015 - 30. NOVEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2017

---

Michael Karstenskov

**CVR-NR. 36 93 06 75**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 15. juni 2015 - 30. november 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MBSK Ejendomme Aalborg ApS Annebergvej 181 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 93 06 75
	Stiftet: 15. juni 2015
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 15. juni 2015 - 30. november 2016
<b>Direktion</b>	Henrik Graahede
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 15. juni 2015 - 30. november 2016 for MBSK Ejendomme Aalborg 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. 30. november 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. juni 2015 - 30. november 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 17. maj 2017

Direktion:

---

Henrik Graahede

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### Til kapitalejeren i MBSK Ejendomme Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MBSK Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 15. juni 2015 - 30. november 2016 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 17. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 15. JUNI - 30. NOVEMBER

	Note	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>515.685</b>
Andre driftsomkostninger.....		-78.768
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>436.917</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-430.960
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.957</b>
Skat af årets resultat.....	1	-2.200
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.757</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		3.757
<b>I ALT</b> .....		<b>3.757</b>

## BALANCE 30. NOVEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		9.466.680
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>9.466.680</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.466.680</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.238
Andre tilgodehavender.....		204.389
Periodeafgrænsningsposter.....		13.165
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>290.792</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>70.991</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>361.783</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.828.463</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		3.757
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>53.757</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.332.363
Banklån.....		2.700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>7.032.363</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	160.000
Gæld til pengeinstitutter.....		2.005.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.486
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		15.767
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		2.200
Anden gæld.....		469.114
Periodeafgrænsningsposter.....		61.776
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.742.343</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.774.706</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.828.463</b>
Eventualposter mv.....	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	
Medarbejderforhold.....	7	



## NOTER

	2015/16 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.200			
	<b>2.200</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	9.466.680			
Kostpris 30. november 2016.....	<b>9.466.680</b>			
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. november 2016.....</b>	 <b>9.466.680</b>			
<p>Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 8,75 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. 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 ejendommene.</p>				
 <b>Egenkapital</b>		 <b>3</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud		
		I alt		
Egenkapital 15. juni 2015.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.757	3.757	
 <b>Egenkapital 30. november 2016.....</b>	 <b>50.000</b>	 <b>3.757</b>	 <b>53.757</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>	
	15/6 2015 gæld i alt	30/11 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	4.492.363	160.000	3.692.000
Banklån.....	0	2.700.000	0	2.700.000
	<b>0</b>	<b>7.192.363</b>	<b>160.000</b>	<b>6.392.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution over for 3. mand.

Den samlede eventualforpligtelse udgør 17.114 tkr.

*Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution over for moderselskabet BSK 9000 ApS.

De samlede eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder udgør 0 kr.

**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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BSK 9000 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.492 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2016 udgør 9.327 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 19.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt 19.400 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Af ovenstående ejerpantebreve er 2.000 tkr. stillet til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut samt for 3. mand.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MBSK Ejendomme Aalborg ApS for 2015/16 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme 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, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.