

# **MBA Ejendomme, Aarhus ApS**

Engmarken 6  
8220 Brabrand

Årsrapport  
7. juli 2016 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2018**

**Mohammed Kandas**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	15
----------------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           MBA Ejendomme, Aarhus ApS  
Engmarken 6  
8220 Brabrand

e-mailadresse:       henrik@compurevision.dk

CVR-nr:               37862894

Regnskabsår:        07/07/2016 - 31/12/2017

**Revisor**               COMPU REVISION A/S  
Banegårdspladsen 2, 1 tv  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

CVR-nr:               15618175

P-enhed:             1000951259

# Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/7 2016 - 31/12 2017 for MBA Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. -331.538 samt en egenkapital på kr. -281.538 godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

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

Aarhus C, den 17/04/2018

**Direktion**

Mohammad Hassan Kandas

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MBA Ejendomme, Aarhus ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MBA Ejendomme, Aarhus ApS for regnskabsåret 7. juli 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har tabt over 50% af sin kapital. Ledelsen har herefter 6 måneder til at fremkomme med en handlingsplan for reetablering af kapitalforholdene. Der henvises i denne forbindelse til ledelsesberetningen og i note.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i

Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Andre rapporteringsforpligtigelser**

Overholdelse af reglerne om indberetning af moms

Selskabet har ikke rettidigt indberettet moms til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Aarhus C, 17/04/2018

Peder Bille , mne167  
Reg. revisor H.D.  
COMPU REVISION A/S  
CVR: 15618175

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabets formål er at drive handel, udlejning og investering i ejendomme.

## Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten for 2016/17 udgør kr. 251.115, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. -331.538.

Egenkapitalen er ved rapportperiodens udløb kr. -281.538.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 31/12 2017 er efter direktionens vurdering mindre tilfredsstillende, men forventet.

Selskabet har tabt over 50% af sin kapital. Søsterselskabet og kapitalejerne som finansierer selskabets drift bakker stadig op om selskabets finansieringsbehov og på baggrund heraf aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter rapportperiodens afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets direktion forventer en positiv udvikling i selskabets indtjening og konsolidering i fremtiden.

## Ejerforhold

Selskabets kapital nom. kr. 50.000 ejes 100% af Mossa Holding ApS, Engmarken 6 A, 8220 Brabrand.

## Resultatanvendelse

Årets resultat efter skat kr. -331.538 foreslås af direktionen overført til næste rapportperiode.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner samt tilvalg af regnskabsklasse C.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis:

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætningen består af ejendommens samlede lejeindtægter for perioden. Omsætningen indregnes eksklusiv moms i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Direkte omkostninger

Omkostninger der direkte kan henføres til ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Ejendom, driftsmateriel og inventar, samt særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdi er fastsat til 0 kr. for driftsmidler og inventar og særlige installationer. For ejendommen er der fastsat en restværdi på 45%. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendommen: 25 år

Særlige installationer: 25 år

Driftsmidler og inventar: 5 år

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Ejendom**

Ejendommen beliggende Ejendom Blomstervej 44, 8381 Tilst er optaget til anskaffessummen inkl. handelsomkostninger. Der afskrives over en periode på 14 år og der er en restværdi på 45%.

Der er første år lavet forbedringer på bygningen for kr. 6.288.861 som er tilskrevet ejendommens værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Mellemregning**

Samtlige mellemregningskonti er forrentet med 2%.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Selskabsskat**

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

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.

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i Omlægningsregnskab og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

**Udskudt skat**

Udskudt skat afsættes med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier for immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets eventuelle regulering af den udskudte skat foretages via resultatopgørelsen.

**Gæld**

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år

# Resultatopgørelse 7. jul. 2016 - 31. dec. 2017

	Note	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>251.115</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-324.719
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-73.604</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-351.194
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-424.798</b>
Skat af årets resultat .....	3	93.260
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-331.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-331.538
<b>I alt</b> .....		<b>-331.538</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		12.249.140
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		488.235
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.737.375</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.737.375</b>
Tilgodehavende skat .....		137.566
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>137.566</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>137.566</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.874.941</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		-331.538
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-281.538</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		44.306
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>44.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.595.066
Gæld til banker .....		3.397.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>8.992.584</b>
Gæld til banker .....		86.217
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.933.043
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		100.329
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.119.589</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.112.173</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.874.941</b>

# Egenkapitalopgørelse 7. jul. 2016 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital my.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	50.000	0	50.000
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	-331.538	-331.538
Egenkapital, ultimo .....	50.000	-331.538	-281.538

Der er ikke sket ændring i selskabkapitalen siden selskabets start.

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
Bygninger	232.672
Særlige installationer	6.000
Inventar og driftmidler	86.047
	<b>324.719</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Af selskabets finansieringsudgifter på kr. 351.194 vedrører kr. 109.276 renter på mellemværende med nærtstående parter.

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-137.566
Ændring af udskudt skat	44.306
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<b>-93.260</b>

Der er i perioden indbetalt kr. 0 i koncernskat samt kr. 0 i a/c skat.



#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Inventar og driftmidler kr.	Særloge installationer kr.
Kostpris primo	0	0	0
Tilgang	12.492.090	380.282	200.000
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.492.090</b>	<b>380.282</b>	<b>200.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	232.672	86.047	6.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>232.672</b>	<b>86.047</b>	<b>6.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.259.418</b>	<b>294.235</b>	<b>194.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld kr. 8.992.584 forfalder ca. kr. 3.243.152 inden for 5 år.

#### 6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Det er ledelsens opfattelse, at den fornødne likviditet, og finansiering til den fortsatte drift kan fortsat tilvejebringes. Årsregnskabet aflægges derfor under fortsat drift for øje.

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser af nogen art.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mossa Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2017 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for banklån er der tinglyst ejerpanth i ejendommen på Blomstervej 44, 8220 Brabrand på kr. 6.600.000. Derudover er der angivet kautionsforpligtelse af tredjemand.