

Brunder Ejendomme A/S

CVR-nr. 19484483

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2014

Dirigent

Navn: Laurits Toft

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2013	12
Balance pr. 31.12.2013	13
Egenkapitalopgørelse for 2013	15
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brunder Ejendomme A/S
Rørdalsvej 27
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 19484483
Stiftet: 04.09.1996
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Carsten Brik Nielsen, formand
Bjarne Søgaard Heilesen
Henrik Schütze

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, adm. direktør
Morten Havgaard Jakobsen, direktør

Bank

Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9000 Aalborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Brunder Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.03.2014

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
adm. direktør

Morten Havgaard Jakobsen
direktør

Bestyrelse

Carsten Brik Nielsen
formand

Bjarne Søgaard Heilesen

Henrik Schütze

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brunder Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brunder Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores revisionspåtegning skal vi henvise til note 1 om going concern. Som følge af den gennemførte rekonstruktion er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aalborg, den 03.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat blev et underskud på t.kr. 3.763 – en positiv afvigelse på t.kr. 4.145 i forhold til 2012. Resultatet for 2013 er kraftigt påvirket af en markant omkostningsreduktion, primært til projektudvikling samt eksterne rådgivere.

Resultat for 2013 er ikke tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret arbejdet videre med projekt med opførelse af yderligere ungdomsboliger i Ballerup, i umiddelbar tilknytning til eksisterende ejendom ejet af UngBo Danmark A/S koncernen. De relevante myndighedsgodkendelser er indhentet, men gennemførelse af projektet mangler fortsat endeligt tilsagn om finansiering.

Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S

Der er i 2013 blevet arbejdet videre med udvikling af samlet projekt på ejendommene, med henblik på afhændelse af ejendommene til anden projektudvikler eller slutinvestor. I forlængelse heraf har selskabet i 2013 indgået betinget aftale om salg af selskabets ejendomme.

Ejendomsselskabet Skøjtehallen 23 A/S

Der er i 2013 blevet arbejdet videre med udvikling af projekt på ejendommen beliggende Samsøgade 45, Aalborg, med henblik på afhændelse af ejendommen til anden projektudvikler eller slutinvestor. Selskabet er i dialog med potentielle købere og ledelsen forventer at kunne indgå aftale herom i 2014.

Going Concern

Brunder Ejendomme A/S og dets 100%-ejede datterselskaber indgår i MBC koncernen. MBC koncernen har gennem længere tid haft en drøftelse med sine finansielle samarbejdspartnere omkring sikring af den nødvendige finansiering til MBC koncernens fortsatte aktiviteter og drift.

Den 13. maj 2013 anmeldte MBC koncernen, således begæring om rekonstruktion til Skifteretten i Aalborg. Som rekonstruktør udpegedes adv. Henrik Steen Jensen, Holst Advokater. Som konsekvens heraf er alle væsentlige dispositioner godkendt af rekonstruktøren. Der er efterfølgende arbejdet intensivt for at udarbejde rekonstruktionsplan til forelæggelse for MBC koncernens kreditorer. Den endelige rekonstruktionsplan blev vedtaget på møde i Skifteretten i Aalborg den 28. januar 2014. Rekonstruktionsplanen indeholder bl.a., at MBC koncernens kapitalgrundlag styrkes markant, dels ved konvertering af ansvarlig lånekapital og dels ved kontant tilførsel af kapital fra eksterne investorer, således at samtlige kreditorer opnår fuld dækning af deres tilgodehavender.

Ledelsesberetning

Årsrapporten er som følge af den gennemførte rekonstruktion, og den deraf følgende styrkelse af MBC koncernens finansielle position, aflagt med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets domicilejendom er optaget til anskaffelsespris, samt aktiverede udviklingsomkostninger og renter af byggekreditter.

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til beregnet kapitalværdi/anskaffelsespris.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes/kapitalandelenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke ud over ovennævnte efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 årsrapporten 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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, projekter for fremmed regning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb.

For projekter for fremmed regning indregnes avance i takt med, at projektet udføres. Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på projektet og færdiggørelsesgraden kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betaling, vil tilgå selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og 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 gæld og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. 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

Grunde og bygninger (domicilejendom) måles til kostpris. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 – 7 år
---	----------

Småanskaffelser med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kontantværdien på statustidspunktet (dagsværdi).

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttotab		(792.247)	(3.198)
Personaleomkostninger	3	(854.486)	(1.152)
Af- og nedskrivninger	4	<u>(49.156)</u>	<u>(225)</u>
Driftsresultat		(1.695.889)	(4.575)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.241.820)	(2.938)
Andre finansielle indtægter	5	1.035.994	826
Andre finansielle omkostninger	6	<u>(861.269)</u>	<u>(1.226)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(3.762.984)	(7.913)
Skat af ordinært resultat	7	<u>(175.866)</u>	<u>1.240</u>
Årets resultat		<u>(3.938.850)</u>	<u>(6.673)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.938.850)</u>	<u>(6.673)</u>
		<u>(3.938.850)</u>	<u>(6.673)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.071.520	4.072
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		167.138	408
Materielle anlægsaktiver	8	<u>4.238.658</u>	<u>4.480</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		110.019	3.811
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.220.513	16.221
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.929	4
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>16.335.461</u>	<u>20.036</u>
Anlægsaktiver		<u>20.574.119</u>	<u>24.516</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10
Igangværende arbejder for fremmed regning		122.522	105
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.183.828	16.627
Udskudt skat		4.056.093	3.047
Andre tilgodehavender		45.000	30
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.185
Periodeafgrænsningsposter		9.232	7
Tilgodehavender		<u>22.416.675</u>	<u>21.011</u>
Likvide beholdninger		<u>19.553</u>	<u>20</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.436.228</u>	<u>21.031</u>
Aktiver		<u>43.010.347</u>	<u>45.547</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	10	25.000.000	25.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.001.512)</u>	<u>1.937</u>
Egenkapital		<u>22.998.488</u>	<u>26.937</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.971.861	2.118
Bankgæld		<u>1.308.712</u>	<u>1.383</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>3.280.573</u>	<u>3.501</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	60.979	240
Bankgæld		6.198.467	6.556
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.555.458	5.473
Anden gæld		<u>2.916.382</u>	<u>2.840</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.731.286</u>	<u>15.109</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.011.859</u>	<u>18.610</u>
Passiver		<u>43.010.347</u>	<u>45.547</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.000.000	1.937.338	26.937.338
Årets resultat	0	(3.938.850)	(3.938.850)
Egenkapital ultimo	25.000.000	(2.001.512)	22.998.488

Noter

1. Going concern

Brunder Ejendomme A/S og dets 100%-ejede datterselskaber indgår i MBC koncernen. MBC koncernen har gennem længere tid haft en drøftelse med sine finansielle samarbejdspartnere omkring sikring af den nødvendige finansiering til MBC koncernens fortsatte aktiviteter og drift.

Den 13. maj 2013 anmeldte MBC koncernen, således begæring om rekonstruktion til Skifteretten i Aalborg. Som rekonstruktør udpegedes adv. Henrik Steen Jensen, Holst Advokater. Som konsekvens heraf er alle væsentlige dispositioner godkendt af rekonstruktøren. Der er efterfølgende arbejdet intensivt for at udarbejde rekonstruktionsplan til forelæggelse for MBC koncernens kreditorer. Den endelige rekonstruktionsplan blev vedtaget på møde i Skifteretten i Aalborg den 28. januar 2014. Rekonstruktionsplanen indeholder bl.a., at MBC koncernens kapitalgrundlag styrkes markant, dels ved konvertering af ansvarlig lånekapital og dels ved kontant tilførsel af kapital fra eksterne investorer, således at samtlige kreditorer opnår fuld dækning af deres tilgodehavender.

Årsrapporten er som følge af den gennemførte rekonstruktion, og den deraf følgende styrkelse af MBC koncernens finansielle position, aflagt med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets projektejendomme er optaget til anskaffelsespris, samt aktiverede udviklingsomkostninger og renter af byggekreditter, mens værdien af selskabets investeringsejendomme er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi.

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Datterselskabernes ejendomsbesiddelser er ligeledes værdiansat til beregnet kapitalværdi/anskaffelsespris.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes/kapitalandelene værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes placering og resultat samt budget indgår ligeledes i fastsættelsen af afkastkravet for ejendommene.

	2013	2012
	kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og løn	778.880	993
Pensioner	58.352	135
Andre omkostninger til social sikring	10.125	18
Andre personaleomkostninger	7.129	6
	854.486	1.152

Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
4. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	107.170	225
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(58.014)	0
	<u>49.156</u>	<u>225</u>
	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
5. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.034.935	826
Renteindtægter i øvrigt	30	0
Dagsværdireguleringer	1.029	0
	<u>1.035.994</u>	<u>826</u>
	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
6. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	160.328	156
Renteomkostninger i øvrigt	700.941	821
Øvrige finansielle omkostninger	0	249
	<u>861.269</u>	<u>1.226</u>
	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
7. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(1.185)
Ændring af udskudt skat	(377.238)	(55)
Effekt af ændrede skattesatser	553.104	0
	<u>175.866</u>	<u>(1.240)</u>

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	
8. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	4.071.520	995.775	
Afgange	<u>0</u>	<u>(577.930)</u>	
Kostpris ultimo	<u>4.071.520</u>	<u>417.845</u>	
Af- og nedskrivninger primo	0	(588.495)	
Årets afskrivninger	0	(107.170)	
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>	<u>444.958</u>	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(250.707)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.071.520</u>	<u>167.138</u>	
	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</u>	<u>Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr.</u>	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</u>
9. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	10.232.926	16.220.513	4.700
Afgange	<u>(1.553.858)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.679.068</u>	<u>16.220.513</u>	<u>4.700</u>
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>229</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>229</u>
Nedskrivninger primo	(6.422.324)	0	(800)
Andel af årets resultat	(2.241.820)	0	0
Årets nedskrivninger	(104.905)	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	(229)
Dagsværdireguleringer	0	0	1.029
Andre reguleringer	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(8.569.049)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>110.019</u>	<u>16.220.513</u>	<u>4.929</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
Ejendomsselskabet Skøjtehallen A/S	Aalborg	A/S	100,00
Ejendomsselskabet Dampmøllen A/S	Aalborg	A/S	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
10. Virksomhedskapital			
Aktier	25.000	1.000,00	25.000.000
	25.000		25.000.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</u>
11. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	1.971.861	1.527.671
Bankgæld	240	60.979	1.308.712	1.136.000
	240	60.979	3.280.573	2.663.671

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MBC af 1/12 1976 A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 1.972 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.072 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditor er der tinglyst udlæg 279 t.kr. i ovennævnte grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel, og inventar hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 407 t.kr. er finansieret ved købekontrakt med ejendomsforbehold. Forpligtelsen er pr. 31. december 2012 opgjort til 421 t.kr.

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, fortsat

Af det samlede indestående i pengeinstitutter 20 t.kr. er 20 t.kr. deponeret til sikkerhed for tredjemand.

Pengeinstitut har transport i garanti på 10.167 t.kr. Betalingsgarantier overfor underentreprenører mv. udgør 9.969 t.kr.

Til sikkerhed for Ejendomsselskabet Skøjtehallen A/S' engagement med FS Finans A/S har selskabet afgivet pant i aktier i datterselskabet nom. 500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 56 t.kr. pr. 31. december 2012.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for lån stort 5.211.000 EUR optaget i Realkredit Danmark af Sømoseparken A/S. Kursværdi pr. 31. december 2012 udgør 38.934 t.kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist vedrørende Ejendomsselskabet Skøjtehallen A/S' engagement med FS Bank A/S, Sømoseparken A/S' engagement med Alm. Brand Bank A/S, Ejendomsselskabet Albanigade 23 A/S' engagement med Vestjysk Bank A/S samt MBC af 1/12 1976 A/S' engagement med Spar Nord Bank A/S.

14. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

MBC Gruppen A/S, Rørdalsvej 27, 9220 Aalborg Øst