

MC KO Ejendomme ApS

CVR-nr. 10128013

Nørregade 43-45

1165 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

Dirigent

Navn: Brian McKenna

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MC KO Ejendomme ApS

Nørregade 43-45

1165 København K

CVR-nr.: 10128013

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jan Bechmann Køhler

Brian McKenna

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for MC KO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt. Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2016

Direktion

Jan Bechmann Køhler

Brian McKenna

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MC KO Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MC KO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og drift af ejendommen Andebakkestien, Smallegade 31, matr. 26 M Frederiksberg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser overskud på 346 t.kr. mod et overskud på 232 t.kr. i 2014. Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperiodens forløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 og dets dattervirksomheder. 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt grunde og bygninger 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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		778.009	645
Af- og nedskrivninger	1	<u>(70.472)</u>	<u>(52)</u>
Driftsresultat		707.537	593
Andre finansielle indtægter	2	11.484	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(270.260)</u>	<u>(285)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		448.761	308
Skat af ordinært resultat	4	<u>(103.207)</u>	<u>(76)</u>
Årets resultat		<u>345.554</u>	<u>232</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>345.554</u>	<u>232</u>
		<u>345.554</u>	<u>232</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		15.955.244	15.570
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.500	88
Materielle anlægsaktiver	5	16.042.744	15.658
 Anlægsaktiver		 16.042.744	 15.658
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.313	37
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		394.274	0
Andre tilgodehavender		0	9
Periodeafgrænsningsposter		0	10
Tilgodehavender		441.587	56
 Likvide beholdninger		 226.087	 349
 Omsætningsaktiver		 667.674	 405
 Aktiver		 16.710.418	 16.063

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Reserve for opskrivninger		683.065	683
Overført overskud eller underskud		606.369	261
Egenkapital		<u>1.414.434</u>	<u>1.069</u>
Udskudt skat		50.000	62
Hensatte forpligtelser		<u>50.000</u>	<u>62</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.355.031	9.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.759.993	4.055
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>14.115.024</u>	<u>13.906</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	484.966	470
Modtagne forudbetalinger fra kunder		76.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.123	159
Skyldig selskabsskat		115.207	85
Anden gæld		392.914	312
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.130.960</u>	<u>1.026</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.245.984</u>	<u>14.932</u>
Passiver		<u>16.710.418</u>	<u>16.063</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	683.065	260.815	1.068.880
Årets resultat	0	0	345.554	345.554
Egenkapital ultimo	125.000	683.065	606.369	1.414.434

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	70.472	52
	<u>70.472</u>	<u>52</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.484	0
	<u>11.484</u>	<u>0</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	138.622	128
Renteomkostninger i øvrigt	131.638	157
	<u>270.260</u>	<u>285</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	115.207	85
Ændring af udskudt skat	(12.000)	(9)
	<u>103.207</u>	<u>76</u>

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	15.153.951	87.500
Tilgange	456.081	0
Kostpris ultimo	15.610.032	87.500
Opskrivninger primo	875.723	0
Opskrivninger ultimo	875.723	0
Af- og nedskrivninger primo	(460.039)	0
Årets afskrivninger	(70.472)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(530.511)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.955.244	87.500
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
	<u>Antal</u>	
6. Virksomhedskapital		
Anparter	1.000	125,00
	1.000	125.000

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	470	484.966	9.355.031	7.409.633
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.759.993	0
	470	484.966	14.115.024	7.409.633

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med McKe Kohl Holding ApS som administrationselskab. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pansatte ejendomme udgør 15.955 t.kr.