

M.N.K Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Emiliekildevej 15, 2930 Klampenborg

CVR-nummer 16 23 49 07

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2016

Martin Nordestgaard Knudsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	M.N.K Ejendomme ApS Emilievej 15 2930 Klampenborg Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Martin Nordestgaard Knudsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	24. juli 1992
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at administrere samt drive udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for M.N.K Ejendomme 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.

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt vedtaget at foretage fravalg af revision for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 16. maj 2016.

Direktion

Martin Nordestgaard Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i M.N.K Ejendomme ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.N.K Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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

Baseret på 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 udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 16. maj 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for M.N.K Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver".

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Aktuelle skattetilgodehavender".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	680.938	706.853
Andre eksterne omkostninger	368.610	293.023
Bruttoresultat	312.328	413.830
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	662.840	0
Resultat før finansielle poster	975.168	413.830
Finansielle indtægter	27	1.745
Finansielle omkostninger	132.926	169.658
Resultat før skat	842.269	245.917
1 Skat af årets resultat	136.893	-40.345
Årets resultat	705.376	286.262
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	705.376	286.262
Årets resultat, disponeret	705.376	286.262

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2		
Investeringsejendomme	5.675.000	6.975.000
Materielle anlægsaktiver	5.675.000	6.975.000
Anlægsaktiver	5.675.000	6.975.000
Andre tilgodehavender	0	62.500
Tilgodehavender	0	62.500
Likvide beholdninger	492.655	156.475
Omsætningsaktiver	492.655	218.975
Aktiver i alt	6.167.655	7.193.975

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.170.973	1.465.597
Foreslået udbytte	0	0
3 Egenkapital	<u>2.370.973</u>	<u>1.665.597</u>
Hensættelse til udskudt skat	1.018.365	881.472
Hensatte forpligtelser	<u>1.018.365</u>	<u>881.472</u>
4 Prioritetsgæld	<u>209.666</u>	<u>514.019</u>
Langfristet gæld	<u>209.666</u>	<u>514.019</u>
4 Kortfristet del af prioritetsgæld	67.606	70.047
Bankgæld	0	1.150.894
Anden gæld	2.501.045	2.911.946
Kortfristet gæld	<u>2.568.651</u>	<u>4.132.887</u>
Gæld i alt	<u>2.778.317</u>	<u>4.646.906</u>
Passiver i alt	<u>6.167.655</u>	<u>7.193.975</u>
5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u>
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	136.893	-40.345
	<u>136.893</u>	<u>-40.345</u>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsespris 1. januar	3.698.351	3.698.351
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	536.934	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>3.161.417</u>	<u>3.698.351</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.276.649	3.276.649
Årets værdireguleringer	0	0
Tilbageført værdiregulering på afgang	763.066	0
Værdireguleringer 31. december	<u>2.513.583</u>	<u>3.276.649</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.675.000</u>	<u>6.975.000</u>
Kontant ejendomsvurdering	<u>6.756.000</u>	<u>8.056.000</u>
Årets værdireguleringer	0	0
Avance ved salg af investeringsejendomme	662.840	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>662.840</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	200.000	1.465.597	0
Årets resultat	0	705.376	0
Egenkapital 31. december	<u>200.000</u>	<u>2.170.973</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 200.000 anparter af kr. 1.
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år

2015

2014

4 Prioritetsgæld

Forfald 2016	67.606	70.047
Forfald 2017-2020	53.918	280.188
Forfald efter 2020	155.748	233.831
Prioritetsgæld i alt	<u>277.272</u>	<u>584.066</u>

5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser iht. lejeloven.

Kreditinstitutter har sikkerhed i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 5.675