



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

MK BREJNING EJENDOMME APS
MARSVEJ 11, BREJNING, 7080 BØRKOP
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. december 2016

Sune Græsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4-5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-9 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Balance..... | 11-12 |
| Noter..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | MK Brejning Ejendomme ApS Marsvej 11, Brejning 7080 Børkop |
| | CVR-nr.: 27 33 54 97 Stiftet: 16. august 2003 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 |
| Direktion | Sune Græsborg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle |
| Pengeinstitut | Totalbanken Lille Gråbrødrestræde 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for MK Brejning 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 13. december 2016

Direktion

Sune Græsborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i MK Brejning Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for MK Brejning Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note (Going concern) og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i strid med skatteloven ikke har afregnet selskabsskat rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 13. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en lagerejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet, som er nedskrevet med kr. 603.898, som følge af moderselskabets manglende indtjening og likviditet og derved usikkerhed om fordringens værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening det kommende år, og har vurderet, at likviditeten er tilstrækkelig til opfyldelse af selskabets gældsforpligtelser overfor penge- og kreditinstitutter mv. Indtjening og likviditet er dog afhængig af fortsat fuld udlejning det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MK Brejning Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender i tilknyttede virksomheder jf. underskrevet gælds-brev parterne i mellem. Lånet er tilskrevet renter jf. gælds-brev og fratrukket afdrag i året.

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 acontoskatter.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE..... | | 271.093 | 250.639 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 0 | 655.385 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... | | 1.237 | -48.337 |
| DRIFTSRESULTAT..... | | 272.330 | 857.687 |
| Finansielle indtægter..... | 1 | 960 | 1.895 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver..... | | -603.898 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | 2 | -110.037 | -135.255 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -440.645 | 724.327 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -44.638 | -161.080 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -485.283 | 563.247 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -485.283 | 563.247 |
| I ALT..... | | -485.283 | 563.247 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder..... | | 58.874 | 678.397 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | | 58.874 | 678.397 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.058.874 | 3.678.397 |
| Andre tilgodehavender..... | | 670 | 3.417 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 5.401 | 5.372 |
| Tilgodehavender..... | | 6.071 | 8.789 |
| Likvider..... | | 20.488 | 58.473 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 26.559 | 67.262 |
| AKTIVER..... | | 3.085.433 | 3.745.659 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 247.808 | 733.091 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 372.808 | 858.091 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 124.038 | 113.082 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 124.038 | 113.082 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 495.192 | 600.233 |
| Kreditinstitutter..... | | 1.653.347 | 1.701.409 |
| Selskabsskat..... | | 33.682 | 25.192 |
| Anden gæld..... | | 69.080 | 82.580 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 2.251.301 | 2.409.414 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 199.710 | 217.600 |
| Selskabsskat..... | | 25.192 | 19.471 |
| Anden gæld..... | | 112.384 | 128.001 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 337.286 | 365.072 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.588.587 | 2.774.486 |
| PASSIVER..... | | 3.085.433 | 3.745.659 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 9 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 10 | | |

NOTER

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------|----------------|
| Finansielle indtægter | | | 1 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 960 | 1.890 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 0 | 5 | |
| | 960 | 1.895 | |
| Finansielle omkostninger | | | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 110.037 | 135.255 | |
| | 110.037 | 135.255 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 33.682 | 25.192 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 10.956 | 135.888 | |
| | 44.638 | 161.080 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. juli 2015..... | | 2.541.063 | |
| Kostpris 30. juni 2016..... | | 2.541.063 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015..... | | 458.937 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016..... | | 458.937 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016..... | | 3.000.000 | |
| Egenkapital | | | 5 |
| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. juli 2015..... | 125.000 | 733.091 | 858.091 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -485.283 | -485.283 |
| Egenkapital 30. juni 2016..... | 125.000 | 247.808 | 372.808 |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|---------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 6 |
| | 1/7 2015 gæld i alt | 30/6 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 699.233 | 597.992 | 102.800 | 44.000 | |
| Kreditinstitutter..... | 1.749.809 | 1.701.647 | 48.300 | 1.451.000 | |
| Selskabsskat..... | 25.192 | 33.682 | 0 | 0 | |
| Anden gæld..... | 152.780 | 117.690 | 48.610 | 69.080 | |
| | 2.627.014 | 2.451.011 | 199.710 | 1.564.080 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 7 |
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i> | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk med Murerkompagniet ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Murerkompagniet ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 8 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.702 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 1.832 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.000 tkr. | | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev i ejendommen på 830 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.000 tkr. | | | | | |
| Selskabet har overfor moderselskabets pengeinstitut afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende i tilknyttede virksomhed på 59 tkr. Gæld til pengeinstitut i moderselskabet udgør pr. 30. juni 2016 0 kr. | | | | | |
| Usikkerhed ved going concern | | | | | 9 |
| Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening det kommende år, og har vurderet, at likviditeten er tilstrækkelig til opfyldelse af selskabets gældsforpligtelser overfor penge- og kreditinstitutter mv. Indtjening og likviditet er dog afhængig af fortsat fuld udlejning det kommende år. | | | | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | | | | | 10 |
| Ejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. | | | | | |
| Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet, som er nedskrevet med kr. 603.898, som følge af moderselskabets manglende indtjening og likviditet og derved usikkerhed om fordringens værdi. | | | | | |