



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
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. december 2017

Niels Græsborg

CVR-NR. 27 33 54 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

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 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Niels Græsborg Casper Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Havnepladsen 2 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for MK Brejning Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 13. december 2017

Direktion:

Niels Græsborg

Casper Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i MK Brejning Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MK Brejning Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note (Usikkerhed ved 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 13. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31481

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. Ejendommen er pt. ikke fuldt udlejet, hvorfor kapitalværdien er beregnet pga. det historiske lejeniveau.

Selskabet har et tilgodehavende hos Murerkompagniet ApS under konkurs, som er nedskrevet med kr. 587.210, som følge af den manglende indtjening og likviditet og derved usikkerhed om fordringens værdi. Fordringen forventes at kunne modregnes i skyldig sambeskatningsbidrag opført under gældsforpligtelser.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et mindre positivt resultat for det kommende år, og har vurderet, at likviditeten, ved opretholdelse af de nuværende kreditrammer, er tilstrækkelig til opfyldelse af selskabets løbende forpligtelser. Ejendommen er på tidspunktet for aflæggelse af regnskab kun udlejet delvist. En manglende gen-udlejning af de ledige lokale vil påvirke ledelsens forventninger til det kommende år negativt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets kapitalejere har foretaget udlån til selskabet efter status, således selskabet har afregnet den langfristede gæld til banken, som udgjorde tkr. 490 pr. statusdagen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		280.510	271.093
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	1.237
DRIFTSRESULTAT		280.510	272.330
Andre finansielle indtægter.....	1	0	960
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		16.688	-603.898
Andre finansielle omkostninger.....		-100.224	-110.037
RESULTAT FØR SKAT		196.974	-440.645
Skat af årets resultat.....	2	-39.343	-44.638
ÅRETS RESULTAT		157.631	-485.283
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		157.631	-485.283
I ALT		157.631	-485.283

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.000.000	3.000.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	58.874
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		58.874	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	58.874	58.874
ANLÆGSAKTIVER.....		3.058.874	3.058.874
Andre tilgodehavender.....		0	670
Periodeafgrænsningsposter.....		4.009	5.399
Tilgodehavender.....		4.009	6.069
Likvide beholdninger.....		25.349	20.490
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		29.358	26.559
AKTIVER.....		3.088.232	3.085.433

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		405.439	247.808
EGENKAPITAL.....	5	530.439	372.808
Hensættelse til udskudt skat.....		126.069	124.038
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		126.069	124.038
Banklån.....		379.092	495.192
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.603.243	1.653.347
Selskabsskat.....		37.312	33.682
Anden gæld.....		48.090	69.080
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.067.737	2.251.301
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	161.600	199.710
Selskabsskat.....		58.874	25.192
Anden gæld.....		143.513	112.384
Kortfristede gældsforpligtelser.....		363.987	337.286
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.431.724	2.588.587
PASSIVER.....		3.088.232	3.085.433
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	0	960	
	0	960	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	37.312	33.682	
Regulering af udskudt skat.....	2.031	10.956	
	39.343	44.638	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2016.....	2.541.063	
Kostpris 30. juni 2017.....	2.541.063	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....	458.937	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....	458.937	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	3.000.000	

Ejendommen er beliggende i Børkop, hvor garageafsnittet tilhørende ejendommen udlejes til erhverv. Herudover består ejendommen af 3 beboelseslejligheder.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ejendommen er pt. ikke fuldt udlejet, hvorfor kapitalværdien er beregnet pga. det historiske lejeniveau.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 7-9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Vejle og Fredericia tillagt 2-4 %.

Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i Lejedefinitum og	
	tilknyttede virksomheder	andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2016.....	662.772	0
Overførsel.....	-662.772	662.772
Afgang.....	0	-16.688
Kostpris 30. juni 2017.....	0	646.084
Opskrivninger 1. juli 2016.....	-603.898	
Overførsel.....	603.898	-603.898
Årets opskrivninger.....	0	16.688
Opskrivninger 30. juni 2017.....	0	-587.210
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	0	58.874

4

NOTER

				Note
Egenkapital				5
		Selskabs-	Overført	
		kapital	overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. juli 2016.....		125.000	247.808	372.808
Forslag til årets resultatdisponering.....			157.631	157.631
Egenkapital 30. juni 2017.....		125.000	405.439	530.439
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	597.992	489.892	110.800	0
Kreditinstitutter.....	1.701.647	1.654.043	50.800	1.400.000
Selskabsskat.....	33.682	37.312	0	0
Anden gæld.....	117.690	48.090	0	48.090
	2.451.011	2.229.337	161.600	1.448.090
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.654 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 1.832 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.000 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebrev i ejendommen på 830 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.000 tkr.				
Usikkerhed ved going concern				8
Selskabets ledelse forventer et mindre positiv resultat for det kommende år, og har vurderet, at likviditeten, ved opretholdelse af de nuværende kreditrammer, er tilstrækkelig til opfyldelse af selskabets løbende forpligtelser. Ejendommen er på tidspunktet for aflæggelse af regnskab kun udlejet delvist. En manglende gen-udlejning af de ledige lokale vil påvirke ledelsens forventninger til det kommende år negativt.				
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				9
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. Ejendommene er pt. ikke fuldt udlejet, hvorfor kapitalværdien er beregnet pga. det historiske lejeniveau.				
Selskabet har et tilgodehavende hos Murerkompagniet ApS under konkurs, som er nedskrevet med kr. 587.210, som følge af den manglende indtjening og likviditet og derved usikkerhed om fordringens værdi. Fordring forventes at kunne modregnes i skyldig sambeskatningsbidrag opført under gældsforpligtelser.				

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MK Brejning Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

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 værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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 anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdi på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Tilgodehavendet er i året klassificeret som "Lejededpositum og andre tilgodehavender", eftersom selskabet ikke længere ejes af Murerkompagniet ApS, der er under konkursbehandling.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle 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 hvert 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.