



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

M.K. BREJNING EJENDOMME APS
MARSVEJ 11, BREJNING, 7080 BØRKOP

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. november 2018

Niels Græsborg

CVR-NR. 27 33 54 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	M.K. Brejning Ejendomme ApS Marsvej 11 Brejning 7080 Børkop
	E-mail: neg@murerko.dk
	CVR-nr.: 27 33 54 97
	Stiftet: 16. august 2003
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Niels Ebbesen Græsborg Casper Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for M.K. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 16. oktober 2018

Direktion:

Niels Ebbesen Græsborg

Casper Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i M.K. Brejning Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.K. Brejning Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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".

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 16. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

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 587.210 kr., som følge af usikkerhed om fordringens værdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for mindre 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. Ellers vil kapitalejerne bakke selskabet op finansielt i det omfang, som det vurderes nødvendigt. Selskabets kapitalejere har underskrevet tilbagetrædelseserklæringer, samlet 494 tkr. Ejendommen er på tidspunktet for aflæggelse af regnskab kun udlejet delvist. En manglende genudlejning af de ledige lokaler vil påvirke ledelsens forventninger til det kommende år negativt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		95.174	280.510
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	16.688
Andre finansielle omkostninger.....		-93.392	-100.224
RESULTAT FØR SKAT		1.782	196.974
Skat af årets resultat.....	1	-89	-39.343
ÅRETS RESULTAT		1.693	157.631
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.693	157.631
I ALT		1.693	157.631

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.000.000	3.000.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	58.874
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	58.874
ANLÆGSAKTIVER.....		3.000.000	3.058.874
Andre tilgodehavender.....		14.080	14.200
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.089	4.009
Tilgodehavender.....		23.169	18.209
Likvide beholdninger.....		0	25.349
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.169	43.558
AKTIVER.....		3.023.169	3.102.432

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		407.132	405.439
EGENKAPITAL.....	4	532.132	530.439
Hensættelse til udskudt skat.....		126.158	126.069
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		126.158	126.069
Banklån.....		0	379.092
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.554.088	1.603.243
Selskabsskat.....		0	37.312
Anden gæld.....		48.090	48.090
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.602.178	2.067.737
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	88.412	161.600
Gæld til pengeinstitutter.....		57.620	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.352	43.139
Selskabsskat.....		0	58.874
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		494.370	0
Anden gæld.....		116.947	114.574
Kortfristede gældsforpligtelser.....		762.701	378.187
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.364.879	2.445.924
PASSIVER.....		3.023.169	3.102.432
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	37.312	
Regulering af udskudt skat.....	89	2.031	
	89	39.343	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2017.....		2.541.063	
Kostpris 30. juni 2018.....		2.541.063	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....		458.937	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....		458.937	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		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, ejendommestypen, 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			 3
		Lejedefinitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. juli 2017.....		646.084	
Afgang.....		-58.874	
Kostpris 30. juni 2018.....		587.210	
Opskrivninger 1. juli 2017.....		-587.210	
Opskrivninger 30. juni 2018.....		-587.210	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		0	

NOTER

				Note
Egenkapital				4
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....		125.000	405.439	530.439
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.693	1.693
Egenkapital 30. juni 2018.....		125.000	407.132	532.132
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	489.892	0	0	0
Kreditinstitutter.....	1.654.043	1.605.188	51.100	1.328.000
Selskabsskat.....	37.312	37.312	37.312	0
Anden gæld.....	48.090	48.090	0	48.090
	2.229.337	1.690.590	88.412	1.376.090
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				6
Pengeinstitutter har stillet tabsgarantier for 524 tkr.				
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 2018 udgør 3.000 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og tabsgarantier har selskabet udstedt ejerpantebrev i ejendommen på 1.430 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 3.000 tkr.				
Usikkerhed ved going concern				7
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. Ellers vil kapitalejerne bakke selskabet op finansielt i det omfang, som det vurderes nødvendigt. Selskabets kapitalejere har underskrevet tilbagetrædelseserklæringer, samlet 494 tkr. Ejendommen er på tidspunktet for aflæggelse af regnskab kun udlejet delvist. En manglende genudlejning af de ledige lokaler vil påvirke ledelsens forventninger til det kommende år negativt.				
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				8
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 587.210 kr., som følge af usikkerhed om fordringens værdi.				

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M.K. Brejning Ejendomme ApS for 2017/18 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.