

Årsrapport for 2016
01.01.16 - 31.12.16

Menssen Ejendomme ApS

Havrevej 34
4874 Gedser

CVR-nr. 29312907

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.

Dirigent: _____
Lieselotte Graabek

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Menssen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedser, den 19. maj 2017.

Direktion

Henning Schou Graabek

Lieselotte Graabek

Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i Menssen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Menssen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 19. maj 2017

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Henning West Hansen

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Menssen Ejendomme ApS
Havrevej 34
4874 Gedser

Telefon: 56140004
E-mail: henning@graabek.com

CVR-nr.: 29312907
Stiftet: 20. januar 2006
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henning Schou Graabek
Lieselotte Graabek Graabek

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsdeveloper.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at være ejendomsdeveloper.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2010 erhvervet 2 ejendomme med henblik på videresalg. Den ene ejendom er solgt i 2010 og den anden har været udlejet fra maj 2013 og forventes afhændet på et senere tidspunkt.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen er opmærksom på at Selskabsloven §119 om kapitaltab. Selskabet opfylder ikke kapitalkravet. Der arbejdes fortsat på en driftsmæssig ændring med henblik på at sikre fuld dækning af anpartskapitalen. Såfremt dette ikke sker, bekræfter hovedanpartshaver, at ville yde finansiel støtte og træde tilbage for øvrige kreditorer.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Menssen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

Varebeholdninger

Ejendommens anskaffelsessum med forbedringer er tidligere målt som varebeholdning. Begrundet i at ejendommen nu er overgået til udlejning, måles den i stedet til dagsværdi som grunde og bygninger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fratrukket dermed forbundne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år	(Scrapværdi 333.660)
-----------	-------	----------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominal restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste		19.182	22
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		12.512	0
Ordinært resultat før finansielle poster		6.670	22
Andre finansielle indtægter		14	0
Andre finansielle omkostninger	1	16.318	11
Resultat før skat		-9.634	11
Årets resultat		-9.634	11
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-188.521	-199
Årets resultat		-9.634	11
Til disposition		-198.155	-189
Overført til næste år		-198.155	-189
Disponeret i alt		-198.155	-189

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		821.639	834
Materielle anlægsaktiver i alt		821.639	834
Anlægsaktiver i alt		821.639	834
Likvide beholdninger		12.707	15
Omsætningsaktiver i alt		12.707	15
Aktiver i alt		834.346	849

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-198.155	-189
Egenkapital i alt	2	-73.155	-64
Gæld til realkreditinstitutter		657.604	682
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	657.604	682
Anden gæld		249.896	230
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		249.896	230
Gældsforpligtelser i alt		907.501	913
Passiver i alt		834.346	849
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Andre finansielle omkostninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Renter af bankgæld	258	0
	Renter af prioritetsgæld	6.882	11
	Renter kreditorer	9.178	0
	Andre finansielle omkostninger i alt	16.318	11

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	-188.521	-63.521
	Årets resultat	0	-9.634	-9.634
	Saldo ultimo	125.000	-198.155	-73.155

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 532.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nominelt DKK 682.371,77. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 834.151

5 Eventualposter m.v.

Ingen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Schou Graabek

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-608941029357

IP: 51.9.235.201

2017-06-14 20:59:37Z

NEM ID 

Lieselotte Graabek

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-524473262119

IP: 51.9.235.201

2017-06-14 21:08:20Z

NEM ID 

Henning West Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Lou Revision registreret revisionsaktieselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-045676113859

IP: 185.45.48.59

2017-06-15 06:30:10Z

NEM ID 

Lieselotte Graabek

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-524473262119

IP: 51.9.235.201

2017-06-15 08:41:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4TMZU-UAHSB-EICCN-XMFVO-C4YP8-5FG5U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>