

Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS
Transformervej 29
2860 Søborg
CVR-nr. 29316988

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.06.2016

Dirigent



Navn: Birger Kuntkes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS
Transformervej 29
2860 Søborg

CVR-nr.: 29316988

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Birger Kuntkes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 01.06.2016

Direktion



Birger Kuntkes

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. En opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

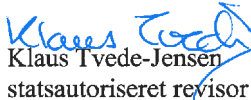
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 01.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed, herunder drift, køb og salg af erhvervsudlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er et underskud på 8.230 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 5.393 t.kr.

På lang sigt er det vurderingen, at selskabet har en mulighed for at genetablere sin kapital gennem driften samt værdistigning af selskabets ejendomme, men på kort og mellemlang sigt betyder det, at såfremt selskabet skal fortsætte driften kræver dette, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Optrævede bidrag til dækning af forbrugsafgifter indgår ikke i nettoomsætning.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendomsvurderinger fra ejendomsmæglere. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme".

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		745.368	1.578.194
Andre finansielle indtægter		112.252	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.579.306)</u>	<u>(2.860.235)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(2.721.686)	(1.282.041)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.393.391)	(9.492.044)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(114.508)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(8.229.585)	(10.774.085)
Skat af ordinært resultat	3	<u>0</u>	<u>3.062.110</u>
Årets resultat		<u>(8.229.585)</u>	<u>(7.711.975)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(8.229.585)</u>	<u>(7.711.975)</u>
		<u>(8.229.585)</u>	<u>(7.711.975)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		21.000.000	43.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>21.000.000</u>	<u>43.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>21.000.000</u>	<u>43.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.620	158.179
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.699.503
Tilgodehavender		<u>55.620</u>	<u>1.857.682</u>
Likvide beholdninger		<u>280.583</u>	<u>79.620</u>
Omsætningsaktiver		<u>336.203</u>	<u>1.937.302</u>
Aktiver		<u>21.336.203</u>	<u>45.137.302</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(68.813.040)</u>	<u>(60.583.455)</u>
Egenkapital		<u>(68.688.040)</u>	<u>(60.458.455)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.890.323	26.442.241
Deposita		<u>427.077</u>	<u>760.497</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>22.317.400</u>	<u>27.202.738</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	19.208.913	30.321.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser		462.766	242.929
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.458.730	47.260.320
Anden gæld		<u>576.434</u>	<u>567.891</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>67.706.843</u>	<u>78.393.019</u>
Gældsforpligtelser		<u>90.024.243</u>	<u>105.595.757</u>
Passiver		<u>21.336.203</u>	<u>45.137.302</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(60.583.455)	(60.458.455)
Årets resultat	0	(8.229.585)	(8.229.585)
Egenkapital ultimo	125.000	(68.813.040)	(68.688.040)

Noter

1. Going concern

Ledelsen er opmærksomme på, at selskabets fortsatte drift er under forudsætning af, at der sker forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter. Det er ledelsens forventning, at der sker forlængelse af selskabets kreditfaciliteter, ligesom ledelsen forventer selskabets virksomhedskapital reableret via fremtidig drift samt værdistigning af investeringsejendomme.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten aflagt af ledelsen med fortsat drift for øje.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.891.320	1.336.664
Renteomkostninger i øvrigt	1.350.698	1.523.571
Øvrige finansielle omkostninger	337.288	0
	3.579.306	2.860.235
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(1.699.503)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.362.607)
	0	(3.062.110)
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		86.480.891
Afgange		(31.935.030)
Kostpris ultimo		54.545.861
Dagsværdireguleringer primo		(43.280.891)
Årets dagsværdireguleringer		(4.950.000)
Tilbageførsel ved afgange		14.685.030
Dagsværdireguleringer ultimo		(33.545.861)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.000.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	396.518	663.199	21.890.323	14.906.730
Bankgæld	18.812.395	29.658.680	0	0
Deposita	0	0	427.077	0
	19.208.913	30.321.879	22.317.400	14.906.730

Langfristet bankgæld forlænges 12 måneder af gangen og skal således genforhandles indenfor 12 måneder.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 20. august 2012 A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 22.060 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 21.000 t.kr.