

ÅRSRAPPORT

2017

Mr. K ApS
CVR. 29 93 76 64

(Opstillet uden revision eller review)

Nærværende årsrapport er godkendt på den årlige generalforsamling, den

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	1
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
-------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

Årsregnskab - 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	4 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mr. K ApS Lergravsvej 59A 2300 København S.
	Hjemsted: København
	CVR: 29 93 76 64
	Stiftet: 10. oktober 2006
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
Direktion	Morten Krat
Bankforbindelse	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Mr. K ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Vi erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 1. april 2018

Direktionen

Morten Krat

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet, for det kommende regnskabsår, ikke skal revideres.

København S, den 1. april 2018

Dirigent

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at være holdingselskab samt investere i investeringsejendomme og hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske resourcer vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måledes aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser 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 amortise-

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse poster i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Nettoomsætning

Udført arbejde indregnes i nettoomsætningen, når arbejdet er udført og overdraget til kunden.

Lejeindtægter

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indregnes ve periodens udførte, fakturerede arbejde.

Driftsomkostninger - investeringslejligheder

Omkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikringer og skatter samt beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtigelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager, såvel som omkostninger til socialsikring, pension og lignende for virksomhedens medarbejdere.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel 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 beregning er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forrentning af investeringen på mellem 4-6% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et salg altid gennemføres uden lejer.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg efter fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder - fortsat

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtigelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtigelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtigelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtigelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet, inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtigelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtigelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtigelser, inklusive hensatte forpligtigelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaring inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år, og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er tilknyttet til.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtigelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtigelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtigelser indregnes, når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtigelsen vil medføre forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtigelser måles til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtigelserne indregnes herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforløbet.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt aconto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

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 skatteforpligtigelser 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. For indværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

RESULTATOPGØRELSE

		2017	2016
Noter		kr.	kr.
	BRUTTORESULTAT	<u>401.322</u>	<u>260.553</u>
1	Personaleomkostninger	-184.561	-213.215
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	125.000	94.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendommen	0	1.715
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	472.823	0
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>814.584</u>	<u>143.053</u>
	Finansielle indtægter	1.249	0
	Finansielle omkostninger	-40.206	-15.837
	RESULTAT FØR SKAT	<u>775.627</u>	<u>127.216</u>
2	Skat af årets resultat	-66.846	-29.725
	ÅRETS RESULTAT	<u>708.781</u>	<u>97.491</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode	472.823	0
	Overført resultat til næste år	184.258	97.491
	Foreslået udbytte	51.700	0
	I alt	<u>708.781</u>	<u>97.491</u>

BALANCE

AKTIVER

Noter	2017 kr.	2016 kr.
Investeringslejligheder	1.275.000	1.150.000
Finansielle anlægsaktiver	572.823	57.140
3 ANLÆGSAKTIVER	<u>1.847.823</u>	<u>1.207.140</u>
Tilgodehavender fra salg	134.331	24.375
Forudbetalte poster	0	0
Andre tilgodehavender	0	1.416
Tilgodehavende - tilknyttet virksomhed	251.079	0
Mellemregning - ledelse	6.059	0
Tilgodehavender i alt	<u>391.469</u>	<u>25.791</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>391.469</u>	<u>25.791</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.239.292</u>	<u>1.232.931</u>

BALANCE

PASSIVER

Noter		2017	2016
		kr.	kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	472.823	0
	Overført overskud	313.108	128.850
	EGENKAPITAL	<u>865.931</u>	<u>208.850</u>
	Udskudt skat	61.203	33.703
	Hensættelser i alt	<u>61.203</u>	<u>33.703</u>
	Prioritetsgæld	769.000	769.000
4	Langfristede gældsforpligtigelser	<u>769.000</u>	<u>769.000</u>
	Kortfristet del af langfristede gæld	0	0
	Leverandører	0	0
	Skyldig selskabsskat	37.741	8.246
	Kreditinstitutter	145.564	122.282
	Mellemregning - tilknyttet virksomhed	307.629	0
	Anden gæld	52.224	90.850
	Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>543.158</u>	<u>221.378</u>
	GÆLDSFORPLIGTIGELSER	<u>1.312.158</u>	<u>990.378</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.239.292</u>	<u>1.232.931</u>
5	Eventualforpligtigelser		
6	Sikkerhedsstillelse		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Opskriv- ning efter indre værdi- metode	Udbytte	I alt
Saldo pr. 01.01.2017	80.000	128.850	0	0	208.850
Årets resultat	0	184.258	472.823	51.700	708.781
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstra- ordinært udbytte	0	0	0	-51.700	-51.700
Saldo pr. 31.12.2017	80.000	313.108	472.823	0	865.931

Anpartskapitalen er i 2013 nedsat fra kr. 125.000 til kr. 80.000 med det formål at inddække tidligere års underskud i henhold til Selskabslovens § 188.

Der har ikke været ændret i selskabskapitalen siden.

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	109.148	134.864
Pension	40.000	54.400
Social sikring	4.283	4.590
Andre personaleomkostninger	31.130	19.361
I alt	<u>184.561</u>	<u>213.215</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	39.346	8.246
Regulering af skat tidligere år	0	564
Ændring i udskudt skat	27.500	20.915
I alt	<u>66.846</u>	<u>29.725</u>
3. Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver - Investeringslejligheder		
Kostpris, primo	996.803	996.803
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris, ultimo	<u>996.803</u>	<u>996.803</u>
Værdiregulering, primo	153.197	59.197
Årets værdiregulering	125.000	94.000
Værdiregulering, ultimo	<u>278.197</u>	<u>153.197</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	<u>1.275.000</u>	<u>1.150.000</u>

NOTER

2017
kr.

3. Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris kapitalandele, pr. 01.01.2017	50.000
Årets tilgang, kapitalandele	50.000
Årets afgang, kapitalandele	0
Kostpris kapitalandele, ultimo	100.000
Værdiregulering, kapitalandele pr. 01.01.2017	0
Årets værdiregulering, kapitalandele	472.823
Værdiregulering kapitalandele, ultimo	472.823
Regnskabsmæssig værdi kapitalandele, pr. 31.12.2017	572.823

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejer-andel	Egen- kapital	Årets resultat
Krat account ApS	København	100%	522.823	472.823
Krat estate ApS	København	100%	50.000	0

Krat estate ApS skal først aflægge årsregnskab pr. 31.12.2018,

4. Langfristede gældsforpligtigelser

	Restgæld pr. 31.12.17	Dagsværdi 31.12.17	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristede gælds- forpligtigelser	769.000	757.673	0	769.000
Langfristede gælds- forpligtigelser i alt	769.000	757.673	0	769.000

NOTER

5. Eventualforpligtigelser

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 769.000, er der givet pant i investeringslejlighederne, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 1.275.000