

ÅRSRAPPORT

2016

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 2016

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 2016
Direktion	Morten Krat
Bankforbindelse	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 31. maj 2017

Direktionen

Morten Krat

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision

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

København S, den 31. maj 2017

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 REGSKABSPRAKSIS

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 ressourcer 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 finansiel 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 afhændelsessummen 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

		2016	2015
Noter		kr.	kr.
	BRUTTORESULTAT	<u>260.553</u>	<u>256.554</u>
1	Personaleomkostninger	-213.215	-166.036
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	94.000	59.197
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendommen	1.715	-1.067
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>143.053</u>	<u>148.648</u>
	Finansielle indtægter	0	0
2	Finansielle omkostninger	-15.837	-20.121
	RESULTAT FØR SKAT	<u>127.216</u>	<u>128.527</u>
3	Skat af årets resultat	-29.725	-28.851
	ÅRETS RESULTAT	<u>97.491</u>	<u>99.676</u>
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat til næste år	97.491	99.676
	Foreslået udbytte	0	0
	I alt	<u>97.491</u>	<u>99.676</u>

BALANCE

AKTIVER

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Investeringslejligheder	1.150.000	1.056.000
Finansielle anlægsaktiver	57.140	7.140
4 ANLÆGSAKTIVER	<u>1.207.140</u>	<u>1.063.140</u>
Tilgodehavender fra salg	24.375	7.252
Forudbetalte poster	0	5.930
Andre tilgodehavender	1.416	0
Tilgodehavender i alt	<u>25.791</u>	<u>13.182</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>25.791</u>	<u>13.182</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.232.931</u>	<u>1.076.322</u>

BALANCE

PASSIVER

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført overskud	129.229	31.738
EGENKAPITAL	209.229	111.738
Udskudt skat	33.703	12.788
Hensættelser i alt	33.703	12.788
Prioritetsgæld	769.000	770.715
5 Langfristede gældsforpligtigelser	769.000	770.715
Kortfristet del af langfristede gæld	0	15.527
Leverandører	0	7.413
Skyldig selskabsskat	8.246	16.063
Kreditinstitutter	122.282	89.162
Mellemregning - anpartshaver	0	0
Anden gæld	90.471	52.916
Kortfristede gældsforpligtigelser	220.999	181.081
GÆLDSFORPLIGTIGELSER	989.999	951.796
PASSIVER I ALT	1.232.931	1.076.322
6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo pr. 01.01.2016	80.000	31.738	0	111.738
Overført resultat	0	97.491	0	97.491
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Saldo pr. 31.12.2016	80.000	129.229	0	209.229

Selskabets anpartskapital har i perioden 2009-2012 været kr. 125.000. Der har i denne periode ikke været ændringer i anpartskapitalen.

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.

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	134.864	79.640
Pension	54.400	45.600
Social sikring	4.590	2.678
Andre personalemkostninger	19.361	38.118
I alt	<u>213.215</u>	<u>166.036</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	4.360	4.323
Andre finansielle omkostninger	11.477	15.798
I alt	<u>15.837</u>	<u>20.121</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.246	16.063
Regulering af skat tidligere år	564	0
Ændring i udskudt skat	20.915	12.788
I alt	<u>29.725</u>	<u>28.851</u>

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
4. Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
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	59.197	0
Årets værdiregulering	94.000	59.197
Værdiregulering, ultimo	<u>153.197</u>	<u>59.197</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016	<u>1.150.000</u>	<u>1.056.000</u>

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris kapitalandele, pr. 01.01.2016	0
Årets tilgang, kapitalandele	50.000
Årets afgang, kapitalandele	0
Kostpris kapitalandele, ultimo	<u>50.000</u>
Værdiregulering, kapitalandele pr. 01.01.2016	0
Årets værdiregulering, kapitalandele	0
Værdiregulering kapitalandele, ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi kapitalandele, pr. 31.12.2016	<u>50.000</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, kan specificeres således:

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

NOTER

5. Langfristede gældsforpligtigelser

	Restgæld pr. 31.12.16	Dagsværdi 31.12.16	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristede gælds- forpligtigelser	769.000	777.696	0	769.000
Langfristede gælds- forpligtigelser i alt	769.000	777.696	0	769.000

6. sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 769.000, er der givet pant i investeringslejlighederne, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør kr. 1.150.000