

ÅRSRAPPORT

2019

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 2019

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 2019
Direktion	Morten Krat
Bankforbindelse	Nykredit Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. juni 2020

Direktionen

Morten Krat

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 er som forventet.

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 ved 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 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 nominel værdi.

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

Noter	2019	2018
	kr.	kr.
BRUTTORESULTAT	<u>-50.089</u>	<u>5.238</u>
1 Personaleomkostninger	-361	-821
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.000	17.807
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-26.985	-100.470
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>-102.435</u>	<u>-78.246</u>
Finansielle indtægter	5.605	5.161
Finansielle omkostninger	-27.456	-40.980
RESULTAT FØR SKAT	<u>-124.286</u>	<u>-114.065</u>
2 Skat af årets resultat	13.569	7.094
ÅRETS RESULTAT	<u>-110.717</u>	<u>-106.971</u>
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for opskrivning efter den indre værdis metode	-26.985	-100.470
Overført resultat til næste år	-83.732	-6.505
Foreslået udbytte	0	0
I alt	<u>-110.717</u>	<u>-106.971</u>

BALANCE

AKTIVER

Noter	2019 kr.	2018 kr.
Investeringslejligheder	1.275.000	1.300.000
Finansielle anlægsaktiver	138.153	165.138
3 ANLÆGSAKTIVER	<u>1.413.153</u>	<u>1.465.138</u>
Tilgodehavender fra salg	4.246	72.191
Forudbetalte poster	0	0
Andre tilgodehavender	16.550	0
Tilgodehavende - tilknyttet virksomhed	285.863	263.241
Mellemregning - ledelse	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>306.659</u>	<u>335.432</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>306.659</u>	<u>335.432</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.719.812</u>	<u>1.800.570</u>

BALANCE

PASSIVER

Noter	2019	2018
	kr.	kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	39.153	22.353
Overført overskud	476.190	603.707
EGENKAPITAL	<u>595.343</u>	<u>706.060</u>
Udskudt skat	40.946	54.515
Hensættelser i alt	<u>40.946</u>	<u>54.515</u>
Prioritetsgæld	895.257	926.754
4 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>895.257</u>	<u>926.754</u>
Kortfristet del af langfristede gæld	32.282	32.209
Leverandører	0	0
Skyldig selskabsskat	0	0
Kreditinstitutter	96.024	36.629
Gæld til tilknyttet virksomhed	22.576	0
Gæld til selskabsdeltager	2.977	7.919
Anden gæld	34.407	36.484
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>188.266</u>	<u>113.241</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER	<u>1.083.523</u>	<u>1.039.995</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.719.812</u>	<u>1.800.570</u>
5 Eventualforpligtigelser		
6 Sikkerhedsstillelse		
7 Gennemsnitlig antal medarbejdere		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Opskriv- ning efter indre værdi- metode	Udbytte	I alt
Saldo pr. 01.01.2019	80.000	656.607	22.353	-52.900	706.060
Årets resultat	0	-83.732	-26.985	0	-110.717
Koncerntilskud		-43.785	43.785	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstra- ordinært udbytte	0	-52.900	0	52.900	0
Saldo pr. 31.12.2019	80.000	476.190	39.153	0	595.343

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

	2019 kr.	2018 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	0
Pension	0	0
Social sikring	0	821
Andre personaleomkostninger	361	0
I alt	<u>361</u>	<u>821</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	406
Ændring i udskudt skat	13.569	6.688
I alt	<u>13.569</u>	<u>7.094</u>
3. Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver - Investeringslejligheder		
Kostpris, primo	1.003.996	996.803
Årets tilgang	0	7193
Årets afgang	0	0
Kostpris, ultimo	<u>1.003.996</u>	<u>1.003.996</u>
Værdiregulering, primo	296.004	278.197
Årets værdiregulering	-25.000	17.807
Værdiregulering, ultimo	<u>271.004</u>	<u>296.004</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.275.000</u>	<u>1.300.000</u>

NOTER

2019
kr.

3. Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris kapitalandele, primo	100.000
Årets tilgang, kapitalandele	0
Årets afgang, kapitalandele	0
Kostpris kapitalandele, ultimo	100.000

Værdiregulering, kapitalandele primo	65.138
Årets værdiregulering, kapitalandele	-26.985
Udbetalt udbytte	0
Koncerntilskud	0
Værdiregulering kapitalandele, ultimo	38.153

Regnskabsmæssig værdi kapitalandele, ultimo **138.153**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og Egen-ejer-andel	Egen-kapital	Årets resultat
Krat ApS	København	100%	66.221	-41.780
Krat estate ApS	København	100%	71.932	14.795

4. Langfristede gældsforpligtigelser

	Restgæld pr. 31.12.19	Dagsværdi 31.12.19	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Langfristede gældsforpligtigelser	949.500	937.867	32.282	754.648
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	949.500	937.867	32.282	754.648

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. 949.500, er der givet pant i investeringslejlighederne, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør kr. 1.275.000

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 96.024, er der givet pant i investeringslejlighederne, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør kr. 1.275.000.

7. Gennemsnitlig antal medarbejdere

Antal medarbejdere

1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstad vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle udgifter i årsrapporten.