



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET MKF A/S
SPURVEVEJ 2, 7900 NYKØBING MORS
ÅRSRAPPORT
2015
9. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2016

Ole Møller Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet MKF A/S Spurvevej 2 7900 Nykøbing Mors CVR-nr.: 30 48 99 77 Stiftet: 30. marts 2007 Hjemsted: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Riisager Holst, formand Tonny Nedergaard Per Nielsen Frank Bertelsen Poul Arentsen Overgaard
Direktion	Nils Haaning Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Algade 2 7900 Nykøbing Mors
Advokat	Advokathuset Funch & Nielsen Nygade 4 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet MKF A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 4. februar 2016

Direktion

Nils Haaning Pedersen

Bestyrelse

Hans Riisager Holst
Formand

Tonny Nedergaard

Per Nielsen

Frank Bertelsen

Poul Arentsen Overgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet MKF A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MKF A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Mors, den 4. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik S. Poulsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at etablere og forestå driften af et center til anvendelse for daginstitutioner, kultur, kongres- og sportsaktiviteter samt dertil naturligt hørende aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har i 2015 levet op til forventningerne for året med et resultat før skat på 213 tkr. mod forventet på 173 tkr.

Egenkapitalen ultimo året andrager 20.561 tkr., ud af en samlet balance på 52.992 tkr., og svarer til en soliditetsgrad på 39%.

Årets resultat efter skat andrager 165 tkr., mod 175 tkr. sidste år, og anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For det kommende år forventes en udlejningsniveau på niveau med indeværende år og med et forventet resultat i størrelsesorden 280 tkr. før skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MKF A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger afholdt i forbindelse med udlejningsvirksomheden, herunder energiforbrug, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-15 år	0-10 %

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter aktier der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Skyldig skat 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.

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

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 skatteforpligtelser 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.244.112	2.893.712
Personaleomkostninger.....	1	-1.165.776	-1.261.081
Af- og nedskrivninger.....		-1.131.758	-622.308
DRIFTSRESULTAT		946.578	1.010.323
Finansielle indtægter.....		0	16.849
Finansielle omkostninger.....		-733.901	-827.632
RESULTAT FØR SKAT		212.677	199.540
Skat af årets resultat.....	2	-47.600	-24.500
ÅRETS RESULTAT		165.077	175.040
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		165.077	175.040
I ALT		165.077	175.040

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		51.494.037	52.430.483
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		646.235	841.548
Materielle anlægsaktiver.....	3	52.140.272	53.272.031
ANLÆGSAKTIVER.....		52.140.272	53.272.031
Tilgodehavender fra salg.....		279.469	228.308
Andre tilgodehavender.....		37.270	0
Tilgodehavender.....		316.739	228.308
Andre værdipapirer.....		10.000	10.000
Værdipapirer.....		10.000	10.000
Likvider.....		524.937	90.766
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		851.676	329.074
AKTIVER.....		52.991.948	53.601.105

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital		20.100.000	20.100.000
Overført overskud.....		460.881	295.804
EGENKAPITAL.....	4	20.560.881	20.395.804
Hensættelse til udskudt skat.....		283.800	236.200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		283.800	236.200
Kreditinstitutter.....		18.932.002	19.969.638
Anden gæld.....		11.400.000	11.400.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	30.332.002	31.369.638
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	900.000	750.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		277.332	206.234
Anden gæld.....		434.616	405.111
Periodeafgrænsningsposter.....		203.317	238.118
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.815.265	1.599.463
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.147.267	32.969.101
PASSIVER.....		52.991.948	53.601.105
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	949.725	1.086.901	
Pensioner.....	105.633	82.692	
Andre omkostninger til social sikring.....	110.418	91.488	
	1.165.776	1.261.081	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	47.600	24.500	
	47.600	24.500	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	55.203.846	2.235.039	
Kostpris 31. december 2015.....	55.203.846	2.235.039	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.773.363	1.393.491	
Årets nedskrivning.....	500.000	0	
Årets afskrivninger	436.446	195.313	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	3.709.809	1.588.804	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	51.494.037	646.235	

NOTER

Egenkapital	Note
	4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	20.100.000	295.804	20.395.804
Forslag til årets resultatdisponering.....		165.077	165.077
Egenkapital 31. december 2015.....	20.100.000	460.881	20.560.881

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 20.100 stk. a nom. 1.000 kr.....	20.100.000	20.100.000
	20.100.000	20.100.000

Egne aktier

Beholdningen af egne aktier er således:

Aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	500.000	500.000

Egne aktier i % af selskabskapitalen:

Aktier.....	2,5	2,5
	2,5	2,5

Der er ikke i årets løb købt eller solgt egne aktier.

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	20.719.638	19.832.002	900.000	15.100.000
Anden gæld.....	11.400.000	11.400.000	0	11.400.000
	32.119.638	31.232.002	900.000	26.500.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristede gældsforpligtelser 31.232 tkr., er der udstedt ejerpantebreve og pantebrev i alt nom. 31.800 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2015 udgør 51.494 tkr.

5

6