


Mørk Ejendomme ApS
Industrivej 3C, 6760 Ribe

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 31 28 26 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.



Morten Mørk Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Mørk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 31. maj 2016

Direktion

Morten Mørk Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Mørk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mørk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejen, den 31. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Henrik Esmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mørk Ejendomme ApS Industrivej 3C 6760 Ribe
	CVR-nr.: 31 28 26 67
	Stiftet: 4. marts 2008
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	8. regnskabsår
Direktion	Morten Mørk Andersen, Spillebjergvej 15, Seem, 6760 Ribe, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen
Bankforbindelse	Skjern Bank, J. Lauritzens Plads 1, 6760 Ribe
Modervirksomhed	Mørk Holding Ribe Aps

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 182.143 kr. mod 209.144 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19.550 kr. mod 69.487 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mørk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med undtagelse af ejendomme. Ejendomme behandles i de associerede virksomheder efter kostprisprincippet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mørk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	182.143	209.144
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-31.280	0
Resultat før finansielle poster	150.863	209.144
Andre finansielle indtægter	0	399
1 Øvrige finansielle omkostninger	-113.606	-125.210
Resultat før skat	37.257	84.333
2 Skat af årets resultat	-17.707	-14.846
Årets resultat	19.550	69.487
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	19.550	69.487
Disponeret i alt	19.550	69.487

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	4.260.453	4.189.864
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.260.453	4.189.864
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	277.632	197.851
	Finansielle anlægsaktiver i alt	277.632	197.851
	Anlægsaktiver i alt	4.538.085	4.387.715
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.255	0
	Tilgodehavender i alt	1.255	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.255	0
	Aktiver i alt	4.539.340	4.387.715

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	567.095	547.546
	Egenkapital i alt	<u>692.095</u>	<u>672.546</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	9.000	6.404
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.000</u>	<u>6.404</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.633.258	2.624.763
	Gæld til pengeinstitutter	246.830	283.290
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.880.088</u>	<u>2.908.053</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	120.870	151.131
	Gæld til pengeinstitutter	278.574	454.708
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.036	10.718
	Gæld til tilknyttede virksomheder	152.601	164.140
	Selskabsskat	15.111	20.015
	Anden gæld	371.965	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>958.157</u>	<u>800.712</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.838.245</u>	<u>3.708.765</u>
	 Passiver i alt	 <u>4.539.340</u>	 <u>4.387.715</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.113	6.429
Andre finansielle omkostninger	96.493	118.781
	113.606	125.210
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	15.111	20.015
Årets regulering af udskudt skat	1.000	-5.169
Regulering af tidligere års skat	1.596	0
	17.707	14.846
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.189.864	4.189.864
Tilgang i årets løb	70.589	0
Kostpris ultimo	4.260.453	4.189.864
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.260.453	4.189.864
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Indestående primo	197.851	125.687
Andel af årests resultat	79.781	72.164
Indestående ultimo	277.632	197.851
Regnskabsmæssig værdi ultimo	277.632	197.851

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Mørk Ejendomme ApS
Ejendommen Gravsgade 56 I/S,	50 %	318.630	28.682	159.315
Ejendommen Sct. Laurentii Gade 23 I/S,	50 %	236.634	113.898	118.317
		555.264	142.580	277.632

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

6. Overført resultat		
Overført resultat primo	547.545	478.059
Årets overførte overskud eller underskud	19.550	69.487
	<u>567.095</u>	<u>547.546</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
7. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	56.820	2.373.270	2.690.077	2.715.144
Gæld til pengeinstitutter	0	0	246.830	283.290
Deposita	64.050	0	64.050	60.750
	<u>120.870</u>	<u>2.373.270</u>	<u>3.000.957</u>	<u>3.059.184</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.690 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.260 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**9. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret overfor I/S andeles gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Interenssentskabernes gæld udgjorde pr. 31. december 2015 i alt 3.554 t.kr.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mørk Holding Ribe ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

- Mørk Holding Ribe ApS, Industrivej 3, 6760 Ribe