

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

MKM 2011 EJENDOMME APS

Trekronergade 56

2500 Valby

CVR-nr. 34 05 47 46

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 12/6 2019


Marianne Hagner Fogelstrøm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	13
Noter	14-16

Selskab

MKM 2011 Ejendomme ApS
Trekronergade 56
2500 Valby

CVR-nummer 34 05 47 46

7. regnskabsår

Hjemsted: Valby

Direktion

Marianne Hagner Fogelstrøm

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

MKM 2011 Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive handel, udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 419 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for MKM 2011 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11. juni 2019

I direktionen


Marianne Hagner Fogelstrøm

Til den daglige ledelse i MKM 2011 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MKM 2011 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Søborg, den 11. juni 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Søren Moesgaard
statsautoriseret revisor
mne32178

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortiserede renter af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme er optaget ud fra et afkastsats på 4 % på boligdel og 6,5% på erhverv.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	530.043	309.932
4 Værdiregulering, investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>250.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	730.043	559.932
1 Andre finansielle indtægter	21.553	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-211.532</u>	<u>-312.241</u>
RESULTAT FØR SKAT	540.064	247.691
3 Skat af årets resultat	<u>-121.368</u>	<u>-54.712</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>418.696</u></u>	<u><u>192.979</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	418.696	192.979
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>418.696</u></u>	<u><u>192.979</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4,7 Investeringsejendomme	<u>8.519.442</u>	<u>8.319.442</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.519.442</u>	<u>8.319.442</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.519.442</u>	<u>8.319.442</u>
Andre tilgodehavender	687.757	882.618
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	131.153	0
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>32.032</u>
TILGODEHAVENDER	<u>818.910</u>	<u>914.650</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>60.412</u>	<u>52.502</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>879.322</u>	<u>967.152</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.398.764</u></u>	<u><u>9.286.594</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.636.495	2.217.800
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>2.716.495</u>	<u>2.297.800</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>526.875</u>	<u>440.861</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>526.875</u>	<u>440.861</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.589.321	4.819.043
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.075.033</u>	<u>1.253.701</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.664.354</u>	<u>6.072.744</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	401.368	367.736
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.000	31.000
3 Selskabsskat	11.672	0
Anden gæld	<u>42.000</u>	<u>69.953</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>491.040</u>	<u>475.189</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.155.394</u>	<u>6.547.933</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.398.764</u>	<u>9.286.594</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	80.000	2.024.821	0	2.104.821
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>192.979</u>	<u>0</u>	<u>192.979</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	80.000	2.217.799	0	2.297.800
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>418.696</u>	<u>0</u>	<u>418.696</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>2.636.495</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.716.496</u></u>

<u>1 Andre finansielle indtægter</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>		
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>21.553</u>	<u>0</u>		
	I ALT	<u><u>21.553</u></u>	<u><u>0</u></u>		
 <u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>		 <u>2018</u>	 <u>2017</u>		
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>211.532</u>	<u>312.241</u>		
	I ALT	<u><u>211.532</u></u>	<u><u>312.241</u></u>		
 <u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>					
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2017</u>
	Skyldig pr. 1/1 2018	-32.032	440.861		
	Betalt vedr. tidligere år	32.032			
	Betalt acontoskat	-24.000			
	Skat af årets resultat	35.354	86.014	121.368	54.712
	Rentetillæg	<u>318</u>			
	SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u><u>11.672</u></u>	<u><u>526.875</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>121.368</u></u>	<u><u>54.712</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	6.782.667	6.782.667	6.763.225
Tilgang i året	0	0	19.442
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	<u>6.782.667</u>	<u>6.782.667</u>	<u>6.782.667</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	1.536.775	1.536.775	1.286.775
Opskrivninger i året	200.000	200.000	250.000
Opskrivninger., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018	<u>1.736.775</u>	<u>1.736.775</u>	<u>1.536.775</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018	<u><u>8.519.442</u></u>	<u><u>8.519.442</u></u>	<u><u>8.319.442</u></u>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Antal ejendomme:	1		
Beliggenhed	Valby		
Gennemsnitsafkastkrav	5,25		
Karakteristika	Børnehave/beboelse		
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	650		

5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
	Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen	<u>131.153</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u><u>131.153</u></u>	<u><u>0</u></u>

For tilgodehavender hos ledelsen er der anvendt en rentesats på 10,05 % p.a.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.807.829	5.017.060	-218.508	3.709.097
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.257.893</u>	<u>1.253.701</u>	<u>-182.860</u>	<u>126.798</u>
I ALT	<u><u>6.065.722</u></u>	<u><u>6.270.761</u></u>	<u><u>-401.368</u></u>	<u><u>3.835.895</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, samlet nom. kr. 5.190.000, med pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.519.442 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Pantebreve, nom. kr. 1.500.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.519.442 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-06-12 13:04:39Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>