

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015


MKM 2011 EJENDOMME APS

Trekronergade 56

2500 Valby

CVR-nr. 34 05 47 46

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 5/6 2016


MARIANNE Højner Fogelstrøm
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

MKM 2011 Ejendomme ApS
Trekronergade 56
2500 Valby

CVR-nummer 34 05 47 46

4. regnskabsår

Hjemsted: Valby

Direktion

Marianne Hagner Fogelstrøm

Revision

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

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

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. 1.301 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 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 27. maj 2016

I direktionen



Marianne Hagner Fogelstrøm

Til kapitalejeren i MKM 2011 Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MKM 2011 Ejendomme ApS 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.

Søborg, den 27. maj 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)


Søren Moesgaard
statsautoriseret revisor

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 "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

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 23,5 % 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.

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 5% på boligdel og 7,5% 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 gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	655.359	658.997
3 Værdiregulering, investeringsejendomme	<u>1.336.775</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.992.134	658.997
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-324.202</u>	<u>-243.133</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.667.933	415.863
2 Skat af årets resultat	<u>-366.953</u>	<u>-100.180</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.300.980</u></u>	<u><u>315.683</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.300.980	315.683
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.300.980</u></u>	<u><u>315.683</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3,6 Investeringsejendomme	<u>8.100.000</u>	<u>6.763.225</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.100.000</u>	<u>6.763.225</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.100.000</u>	<u>6.763.225</u>
Andre tilgodehavender	<u>799.587</u>	<u>265.873</u>
TILGODEHAVENDER	<u>799.587</u>	<u>265.873</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>42.193</u>	<u>46.552</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>841.780</u>	<u>312.425</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>8.941.780</u></u>	<u><u>7.075.650</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.939.114	638.134
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>2.019.114</u>	<u>718.134</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>377.318</u>	<u>65.849</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>377.318</u>	<u>65.849</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.336.278	4.281.658
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.471.065</u>	<u>1.130.869</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.807.343</u>	<u>5.412.527</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	342.586	427.542
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.200	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.021	52.123
2 Selskabsskat	158.056	147.079
Anden gæld	<u>102.143</u>	<u>187.396</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>738.005</u>	<u>879.140</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.545.348</u>	<u>6.291.667</u>
PASSIVER I ALT	<u>8.941.780</u>	<u>7.075.650</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>324.202</u>	<u>243.133</u>
	I ALT	<u><u>324.202</u></u>	<u><u>243.133</u></u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	147.079	65.849		
Betalt vedr. tidligere år	-32.000			
Betalt acontoskat	-14.000			
Skat af årets resultat	55.484	311.469	366.953	100.180
Rentetillæg	<u>1.493</u>			
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>158.056</u></u>	<u><u>377.318</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>366.953</u></u>	<u><u>100.180</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	6.763.225	6.763.225	6.763.225
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	6.763.225	6.763.225	6.763.225
Opskrivninger pr. 1/1 2015	0	0	0
Opskrivninger i året	1.336.775	1.336.775	0
Opskrivninger., afgang i året	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	1.336.775	1.336.775	0
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	0	0	0
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	8.100.000	8.100.000	6.763.225
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015	638.134	322.450
Overført af årets resultat	<u>1.300.980</u>	<u>315.683</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>1.939.114</u>	<u>638.134</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>2.019.114</u></u>	<u><u>718.134</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.361.105	4.304.950	-24.827	3.844.390
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.788.823</u>	<u>1.535.119</u>	<u>-317.759</u>	<u>473.968</u>
I ALT	<u><u>6.149.929</u></u>	<u><u>5.840.069</u></u>	<u><u>-342.586</u></u>	<u><u>4.318.358</u></u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, samlet nom. kr. 4.432.000, med pant i selskabets grunde og bygninger med balanceværdi på kr. 8.100.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut

Ejerpantebrev, nom. kr. 800.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.100.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Pantebrev, nom. kr. 1.900.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.100.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.