

# **MK Ejendomme af 2015 ApS**

Kankbøllevej 104  
8530 Hjortshøj

CVR-nr. 36 91 88 53

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2018

---

Anja Pretsman Ketscher  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for MK Ejendomme af 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kankbølle, den 11. juni 2018

### Direktion

Anja Pretsman Ketscher  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i MK Ejendomme af 2015 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Ejendomme af 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 11. juni 2018

Kroghede  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 32 76 07 75

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MK Ejendomme af 2015 ApS  
Kankbøllevvej 104  
8530 Hjortshøj

CVR-nr.: 36 91 88 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Anja Pretsman Ketscher, direktør

### Revisor

Kroghede  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Sortemosevej 77  
8530 Hjortshøj

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i samt erhvervelse og besiddelse af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 964.978, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 155.208.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MK Ejendomme af 2015 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>256.215</b>	<b>468.600</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-1.315.310</u>	<u>280.767</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.059.095</b>	<b>749.367</b>
Finansielle indtægter		20.322	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-193.160</u>	<u>-18.054</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.231.933</b>	<b>731.313</b>
Skat af årets resultat	2	<u>266.955</u>	<u>-161.522</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-964.978</u></b>	<b><u>569.791</u></b>
Overført resultat		<u>-964.978</u>	<u>569.791</u>
		<b><u>-964.978</u></b>	<b><u>569.791</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	575.003	1.300.000
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	4	1.800.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.375.003</b></u>	<u><b>1.300.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.375.003</b></u>	<u><b>1.300.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.100	152.600
Andre tilgodehavender		525.264	381.136
Udskudt skatteaktiv		160.807	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>760.171</b></u>	<u><b>533.736</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>316.302</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>760.171</b></u>	<u><b>850.038</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.135.174</b></u></u>	<u><u><b>2.150.038</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-205.208	759.771
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-155.208</b>	<b>809.771</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	106.148
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>106.148</b>
Gæld til realkreditinstitutter		909.877	0
Andre kreditinstitutter		481.621	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.391.498</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	61.449	0
Kreditinstitutter		68.442	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.171	159.000
Selskabsskat		136.969	118.469
Anden gæld		1.451.853	956.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.898.884</b>	<b>1.234.119</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.290.382</b>	<b>1.234.119</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.135.174</b>	<b>2.150.038</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>193.160</u>	<u>18.054</u>
	<b><u>193.160</u></b>	<b><u>18.054</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	55.374
Årets udskudte skat	<u>-266.955</u>	<u>106.148</u>
	<b><u>-266.955</u></b>	<b><u>161.522</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		1.019.233
Tilgang i årets løb		<u>175.453</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>1.194.686</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		280.767
Årets værdireguleringer		<u>-900.450</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>-619.683</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>575.003</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdiansættelse er baseret på ekstern valuar.

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang i årets løb	2.214.860
Kostpris 31. december 2017	<u>2.214.860</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Årets nedskrivninger	414.860
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>414.860</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>1.800.000</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	759.770	809.770
Årets resultat	0	-964.978	-964.978
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-205.208</u></b>	<b><u>-155.208</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	961.032	51.155	727.790
Andre kreditinstitutter	0	491.915	10.294	431.625
	<b>0</b>	<b>1.452.947</b>	<b>61.449</b>	<b>1.159.415</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Ingen

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 961, og gæld til kreditinstitutter, t.kr. 491, er der givet pant i forudbetalinger for materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 220 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 200 til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 560.