



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Morten Støkken Nielsen
Eiendom Danmark ApS

Frederiksborggade 3, 2.

1360 København K

CVR nr. 36 95 38 61

Årsrapport
1/1 – 31/12 2017
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. 2 2018

Linn Støkken Nielsen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4 |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 9 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 12 |
| Balance 31. december | 13 |
| Noter til årsrapporten | 15 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12 / 2 2018

Direktion

Linn Støkken Nielsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Morten Støkken Nielsen Eiendom Danmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Morten Støkken Nielsen Eiendom Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 12/2 2018

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 95 34 13

MNE5783

Benny Jakobsen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet: Morten Støkken Nielsen Eiendom Danmark ApS
Frederiksborggade 3, 2.
1360 København K

CVR nr.: 36 95 38 61

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemsted: København Kommune

Direktion: Linn Støkken Nielsen



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis:

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv indregnes som tilgodehavende.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 1.572.641) 30 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

| | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|---------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 88.060 | 22.514 |
| Resultat før afskrivninger | | 88.060 | 22.514 |
| Afskrivninger..... | | (40.400) | (20.595) |
| Resultat før finansielle poster | | 47.660 | 1.919 |
| Finansielle indtægter | | 8.000 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | (49.670) | (6.217) |
| Resultat før skat | | 5.990 | (4.298) |
| Skat af årets resultat | 1 | (1.495) | 1.628 |
| Årets resultat | | 4.495 | (2.670) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Overført til næste år..... | | 4.495 | (2.670) |
| I alt | | 4.495 | (2.670) |



Balance 31. december

| | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.723.646 | 2.764.046 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 2.723.646 | 2.764.046 |
| Anlægsaktiver i alt..... | | 2.723.646 | 2.764.046 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 14.249 |
| Udskudt skatteaktiv | | 13.100 | 4.510 |
| Tilgodehavender i alt..... | | 13.100 | 18.759 |
| Likvide beholdninger i alt..... | | 85.096 | 48.296 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | | 98.196 | 67.055 |
| Aktiver i alt | | 2.821.842 | 2.831.101 |



Balance 31. december

| | Note | 2017 | 2016 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overkurs ved emission | | 1.150.000 | 1.150.000 |
| Overført resultat | | (1.457) | (5.952) |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Egenkapital i alt..... | 2 | 1.248.543 | 1.244.048 |
| Kreditinstitut..... | | 1.362.116 | 1.395.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt..... | 3 | 1.362.116 | 1.395.000 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 33.000 | 32.678 |
| Modtagne forudbetalinger | | 11.000 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 107.000 | 115.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | | 695 | 0 |
| Anden kortfristet gæld..... | | 59.488 | 44.375 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt..... | | 211.183 | 192.053 |
| Gældsforpligtelser i alt..... | | 1.573.299 | 1.587.053 |
| Passiver i alt | | 2.821.842 | 2.831.101 |
| Eventualaktiver..... | 4 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Sikkerhedsstillelser..... | 6 | | |
| Antal beskæftigede | 7 | | |



Noter til årsrapporten

| | | | |
|----------|-------------------------------|--------------|----------------|
| 1 | Årets skat | 2017 | 2016 |
| | Skat af årets resultat | 9.988 | 2.882 |
| | Regulering udskudt skat | (8.590) | (4.510) |
| | Skat tidligere år | 97 | 0 |
| | | 1.495 | (1.628) |

2 Egenkapital

Der er sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

| | | | | | |
|----------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 3 | Langfristet gæld | Gæld i alt 31.12.2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 1. år | Restgæld efter 5 år |
| | Realkreditinstitut | 1.395.116 | 33.000 | 1.362.116 | 1.230.116 |
| | | 1.395.116 | 33.000 | 1.362.116 | 1.230.116 |

4 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 13.100 der er indregnet i årsrapporten.

5 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.



Noter til årsrapporten

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 1.395.116, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 kr. 1.234.828).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets eventuelle forpligtelser hos ejerforeningen E/F Lemnoshus samt selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 190.000 ejerpantebreve med sekundær pant i ejendommen Kastrupvej 82, 2. tv.
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 kr. 1.234.828).

7 Antal beskæftigede

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Antal beskæftigede i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |