

# Regnskab & Bogføring ApS

## Mankov Ejendomme ApS

Tværdiget 19

2730 Herlev

CVR-nr. 37509701

## Årsrapport

01-10-2017 - 30-09-2018

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14-02-2019

---

Flemming Jensen  
Dirigent

## Mankov Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Mankov Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Mankov Ejendomme ApS Tværdiget 19 2730 Herlev
CVR-nr.	37509701
Stiftelsesdato	03-03-2016
Regnskabsår	01-10-2017 - 30-09-2018
<b>Direktion</b>	Brian Mankov, Direktør

## **Mankov Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 for Mankov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 14-02-2019

#### **Direktion**

Brian Mankov  
Direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe og udleje erhvervsjendomme, samt efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 udviser et resultat på kr. -11.595, og selskabets balance pr. 30-09-2018 udviser en balancesum på kr. 3.955.211, og en egenkapital på kr. 760.957.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2017 / 2018.

## **Mankov Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Mankov Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 20-50 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Mankov Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>146.041</b>	<b>116.547</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-90.560	-90.560
<b>Driftsresultat</b>		<b>55.481</b>	<b>25.987</b>
Andre finansielle omkostninger		-70.264	-95.480
<b>Resultat før skat</b>		<b>-14.783</b>	<b>-69.493</b>
Skat af årets resultat	1	3.188	15.612
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.595</b>	<b>-53.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.595	-53.881
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-11.595</b>	<b>-53.881</b>

Mankov Ejendomme ApS

Balance 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	3.919.258	4.009.818
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.919.258</b>	<b>4.009.818</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.919.258</b>	<b>4.009.818</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.000	4.000
Udskudte skatteaktiver		14.440	15.500
Sambeskatningsskat		4.248	16.112
Periodeafgrænsningsposter		13.265	8.022
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.953</b>	<b>43.634</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.953</b>	<b>43.634</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.955.211</b>	<b>4.053.452</b>

Mankov Ejendomme ApS

Balance 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		4.420	4.420
Overført resultat		-243.463	-231.869
<b>Egenkapital</b>	4	<b>760.957</b>	<b>772.551</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.844.694	1.968.701
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.844.694</b>	<b>1.968.701</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		129.000	134.000
Gæld til banker		8.001	9.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.061	14.541
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.182.977	1.142.808
Anden gæld		11.521	10.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.349.560</b>	<b>1.312.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.194.254</b>	<b>3.280.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.955.211</b>	<b>4.053.452</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsskat	-4.248	-16.112
Regulering udskudt skat	1.060	500
	<b>-3.188</b>	<b>-15.612</b>
<b>2. Skyldig selskabsskat</b>		
<b>Betalt skat</b>		
Aktuel skat	0	0
Betalt áconto selskabsskat for indkomståret	0	0
<b>Skyldig skat pr. 30. september 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.150.000	4.150.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.150.000</b>	<b>4.150.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-140.182	-49.622
Årets afskrivninger	-90.560	-90.560
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-230.742</b>	<b>-140.182</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.919.258</b>	<b>4.009.818</b>

## Noter

2017/18

2016/17

## 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.000.000	4.420	-231.869	772.551
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	-11.595	-11.595
	<b>1.000.000</b>	<b>4.420</b>	<b>-243.464</b>	<b>760.956</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelse.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har i forbindelse med købet af ejendommen optaget under anlægsaktiver, overtaget momsreguleringsforpligtelse, der for indeværende regnskabsår udgør kr. 27.689,-. Beløbet nedskrives i regnskabsperioderne frem til regnskabsåret 2019 / 2020 hvor momsreguleringsforpligtelsen udgør kr. 0,-.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for kreditforeningslån og bankboliglån er givet ejerpant i ejendommen beliggende Tempovej 26, på henholdsvis kr. 1.691.000,- og kr. 600.000,- for alt mellemværende.

## 7. Ejerskab

Anpartskapitalen er fordelt således:

1.000 stk. anparter á nom. 1.000 kr.      1.000.000

Anparter ejes 100 % af én anpartshaver.