

ERHVERVSSTYRELSEN

Årsrapport for 2014

MJK Nielsen ApS

CVR-nr. 29799431

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2015.

Dirigent:



Jan Kjærup Nielsen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for MJK Nielsen ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 5. juni 2015.

Direktion



Jan Kjörup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MJK Nielsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MJK Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer


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.

Nykøbing F., den 5. juni 2015

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab



Martin O. Andersen

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

MJK Nielsen ApS
Gåbense Strandvej 61, st.tv.
4840 Nørre Alslev

CVR-nr.: 29799431
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Kjørup Nielsen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen er påvirket af det generelle renteniveau (som påvirker diskonteringsfaktoren) samt hvornår de nuværende lejere forventes at fraflytte, således at lejlighederne bliver salgbare. Som følge heraf er værdiansættelsen af hele ejendommen behæftet med en vis usikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MJK Nielsen ApS for 2014 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle indtægter

Renteindtægter samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Aktiviteten som består af et fast driftssted i Tyskland er beskattet i Tyskland. Den aktuelle skattesats er 15,0% med tillæg af 5,5% solidaritetsskat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Investeringsejendommen indeholdt på anskaffelsestidspunktet i alt 31 lejligheder/tagrum, hvoraf 13 er solgt pr. 31.12.2014. De resterende lejligheder er værdiansat til den gennemsnitlige salgssum pr. m².

Ledelsen forventer at frasælge lejligheder i takt med at lejerne fraflytter og forventer at dette sker for alle lejligheder inden udgangen af år 2049. Den forventede gennemsnitlige salgssum på lejligheder i behold er tilbagediskonteret til nutidsværdi, med en gennemsnitlig salgssperiode på 17,5 år og en diskonteringsfaktor på 7,0%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter m.v. (ÅRL § 38)

Gælden som er optaget med pant i ejendommen måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Bruttofortjeneste		75.881	151
Ordinært resultat før finansielle poster		75.881	151
Værdiregulering ejendomme		-203.190	2.772
Andre finansielle indtægter		114.459	0
Andre finansielle omkostninger	1	301.258	406
Resultat før skat		-314.109	2.518
Skat af årets resultat	2	-177.002	607
Årets resultat		-137.107	1.910
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		1.724.369	-186
Årets resultat		-137.107	1.910
Til disposition		1.587.261	1.724
Overført til næste år		1.587.261	1.724
Disponeret i alt		1.587.261	1.724

Balance 31. december

	Note	2014	2013
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.729.000	8.678
Materielle anlægsaktiver i alt		7.729.000	8.678
Anlægsaktiver i alt		7.729.000	8.678
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23
Andre tilgodehavender		187.869	113
Tilgodehavender i alt		187.869	137
Omsætningsaktiver i alt		187.869	137
Aktiver i alt		7.916.869	8.815

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		1.587.261	1.724
Egenkapital i alt	3	1.712.261	1.849
Hensættelse til udskudt skat		247.411	468
Hensatte forpligtelser i alt		247.411	468
Gæld til realkreditinstitutter		4.979.817	4.980
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.979.817	4.980
Kreditinstitutter i øvrigt		205.036	403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.986	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		378.356	0
Selskabsskat		0	41
Anden gæld		372.002	1.073
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		977.380	1.518
Gældsforpligtelser i alt		5.957.197	6.498
Passiver i alt		7.916.869	8.815
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Andre finansielle omkostninger	2014	2013
		kr.	tkr.
	Renter af bankgæld	280.561	365
	Renter kreditorer	20.942	41
	Kurstab	-246	0
	Andre finansielle omkostninger i alt	301.258	406

2	Skat af årets resultat	2014	2013
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	41
	Udskudt skat af årets resultat	-220.196	566
	Regulering af skat vedr. tidligere år	43.194	0
	Skat af årets resultat i alt	-177.002	607

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.724.369	1.849.369
	Årets resultat	0	-137.107	-137.107
	Saldo ultimo	125.000	1.587.261	1.712.261

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 0

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen er påvirket af det generelle renteniveau (som påvirker diskonteringsfaktoren) samt hvornår de nuværende lejere forventes at fraflytte, således at lejlighederne bliver salgbare. Som følge heraf er værdiansættelsen af hele ejendommen behæftet med en vis usikkerhed.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pantebrev i ejendommen med EUR 1.335.000. Den bogførte værdi af ejendommen er i årsrapporten indregnet med DKK 7.729.000.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.