



Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS

Produktionsvej 8
2600 Glostrup
CVR-nr. 29316988

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2021

Birger Kuntkes
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS

Produktionsvej 8

2600 Glostrup

CVR-nr.: 29316988

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Birger Kuntkes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28.06.2021

Direktion

Birger Kuntkes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Mørkhøj Erhvervsjendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mørkhøj Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 28.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsvirksomhed, herunder drift, køb og salg af erhvervsudlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er et overskud på 2.507 t.kr. hvilket anses for tilfredsstillende.

Det er i året valgt at ændre regnskabspraksis forbundet med indregning af selskabets ejendomme fra investeringsejendomme målt til dagsværdi til grunde og bygninger målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger. Ændringer foretaget for ensretning af indregningsprincippet for koncernens ejendomme.

Den ændrede regnskabspraksis er indarbejdet i sammenligningstallene for 2019. Ændringen i regnskabspraksis har i årsrapporten for 2019 har reduceret balancesummen med 2.153 t.kr, samt haft en negativ effekt på egenkapitalen med 2.153 t.kr. I 2020 har ændringen i anvendt regnskabspraksis medført et fald i årets resultat på 3.281 t.kr., reduceret balancesummen med 3.281 t.kr. og haft en negativ effekt på egenkapitalen på 3.281 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Datterselskabet Dark Hill ApS er efter balancedagen blevet likvideret. Likvidationen har ikke haft nogen effekt på årsrapporten for 2020, da likvidationen er gennemført som en solvent likvidation. Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.958.088	2.603.640
Personaleomkostninger	1	(627.763)	(257.342)
Af- og nedskrivninger		1.217.693	2.021.351
Driftsresultat		3.548.018	4.367.649
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(22.875)	(3.003.077)
Andre finansielle indtægter		22	120.483
Andre finansielle omkostninger	2	(1.262.372)	(1.084.276)
Resultat før skat		2.262.793	400.779
Skat af årets resultat	3	244.333	244.120
Årets resultat		2.507.126	644.899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.507.126	644.899
Resultatdisponering		2.507.126	644.899

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		55.111.775	48.562.332
Materielle aktiver	4	55.111.775	48.562.332
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.419.053	1.441.928
Finansielle aktiver	5	1.419.053	1.441.928
Anlægsaktiver		56.530.828	50.004.260
Udskudt skat		889.000	865.000
Andre tilgodehavender		94.192	104.070
Periodeafgrænsningsposter		0	2.630
Tilgodehavender		983.192	971.700
Likvide beholdninger		0	2.226.160
Omsætningsaktiver		983.192	3.197.860
Aktiver		57.514.020	53.202.120

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.941.468	7.934.342
Egenkapital		10.066.468	8.059.342
Gæld til realkreditinstitutter		31.771.480	30.403.937
Deposita		427.749	320.549
Langfristede gældsforpligtelser	6	32.199.229	30.724.486
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.715.443	1.538.465
Bankgæld		213.072	0
Deposita		1.305.672	1.205.204
Modtagne forudbetalinger fra kunder		339.843	43.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		323.189	765.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.348.745	4.062.360
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.322	1.042
Anden gæld		7.994.037	6.802.385
Kortfristede gældsforpligtelser		15.248.323	14.418.292
Gældsforpligtelser		47.447.552	45.142.778
Passiver		57.514.020	53.202.120
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.087.011	0	10.212.011
Ændring i regnskabspraksis	0	(2.152.669)	0	(2.152.669)
Korrigeret egenkapital primo	125.000	7.934.342	0	8.059.342
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	2.007.126	500.000	2.507.126
Egenkapital ultimo	125.000	9.941.468	0	10.066.468

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	625.438	256.325
Andre omkostninger til social sikring	2.325	1.017
	627.763	257.342
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	142.907	179.829
Renteomkostninger i øvrigt	1.091.544	910.656
Øvrige finansielle omkostninger	27.921	(6.209)
	1.262.372	1.084.276

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(24.000)	(157.000)
Refusion i sambeskatning	(220.333)	(87.120)
	(244.333)	(244.120)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	64.957.729
Tilgange	5.361.750
Kostpris ultimo	70.319.479
Af- og nedskrivninger primo	(16.395.397)
Tilbageførsel af nedskrivninger	1.376.477
Årets afskrivninger	(188.784)
Af- og nedskrivninger ultimo	(15.207.704)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.111.775

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	4.445.005
Kostpris ultimo	4.445.005
Nedskrivninger primo	(3.003.077)
Årets nedskrivninger	(22.875)
Nedskrivninger ultimo	(3.025.952)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.419.053

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dark Hill ApS under likvidation	Glostrup	ApS	100

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.715.443	1.538.465	31.771.480	25.281.746
Deposita	0	0	427.749	0
	1.715.443	1.538.465	32.199.229	25.281.746

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 20. August 2012 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2020 t.kr. 55.112.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er i året valgt at ændre regnskabspraksis forbundet med indregning af selskabets ejendomme fra investeringsejendomme målt til dagsværdi til grunde og bygninger målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger. Ændringer foretaget for ensretning af indregningsprincippet for koncernens ejendomme.

Den ændrede regnskabspraksis er indarbejdet i sammenligningstallene for 2019. Ændringen i regnskabspraksis har i årsrapporten for 2019 har reduceret balancesummen med 2.153 t.kr., samt haft en negativ effekt på egenkapitalen med 2.153 t.kr. I 2020 har ændringen i anvendt regnskabspraksis medført et fald i årets resultat på 3.281 t.kr., reduceret balancesummen med 3.281 t.kr. og haft en negativ effekt på egenkapitalen på 3.281 t.kr.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme, der periodiseres i resultatopgørelsen, i henhold til de indgåede lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen består af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder, samt nedskrivning til forventet genindvindingsværdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt gældseftergivelse.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.