



## Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS

Produktionsvej 8  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 29316988

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.06.2022

---

**Birger Kuntkes**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS

Produktionsvej 8

2600 Glostrup

CVR-nr.: 29316988

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Birger Kuntkes, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 09.06.2022

**Direktion**

**Birger Kuntkes**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mørkhøj Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aarhus, den 09.06.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Michael Bach

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

#### Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# 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 1.254 t.kr. hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.365.373</b>	<b>2.958.088</b>
Personaleomkostninger	1	(501.530)	(627.763)
Af- og nedskrivninger		(193.221)	1.217.693
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.670.622</b>	<b>3.548.018</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		479	(22.875)
Andre finansielle indtægter		0	22
Andre finansielle omkostninger	2	(1.191.648)	(1.262.372)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.479.453</b>	<b>2.262.793</b>
Skat af årets resultat	3	(224.986)	244.333
<b>Årets resultat</b>		<b>1.254.467</b>	<b>2.507.126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.254.467	2.507.126
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.254.467</b>	<b>2.507.126</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		55.724.287	55.111.775
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>55.724.287</b>	<b>55.111.775</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.419.053
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>1.419.053</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.724.287</b>	<b>56.530.828</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		4.350.000	0
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>4.350.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.710	0
Udskudt skat		435.000	889.000
Andre tilgodehavender		642.881	94.192
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		29.000	0
Periodeafgrænsningsposter		31.848	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.144.439</b>	<b>983.192</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.494.439</b>	<b>983.192</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.218.726</b>	<b>57.514.020</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		11.195.935	9.941.468
<b>Egenkapital</b>		<b>11.320.935</b>	<b>10.066.468</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.068.438	31.771.480
Deposita		440.942	427.749
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>30.509.380</b>	<b>32.199.229</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.731.827	1.715.443
Bankgæld		774.370	213.072
Deposita		1.300.105	1.305.672
Modtagne forudbetalinger fra kunder		164.522	339.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333.626	323.189
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.557.719	3.348.745
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		21.101	8.322
Anden gæld		7.505.141	7.994.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.388.411</b>	<b>15.248.323</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>49.897.791</b>	<b>47.447.552</b>
<b>Passiver</b>		<b>61.218.726</b>	<b>57.514.020</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	9.941.468	10.066.468
Årets resultat	0	1.254.467	1.254.467
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>11.195.935</b>	<b>11.320.935</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	499.633	625.438
Andre omkostninger til social sikring	1.897	2.325
	<b>501.530</b>	<b>627.763</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	127.387	142.907
Renteomkostninger i øvrigt	1.035.476	1.091.544
Øvrige finansielle omkostninger	28.785	27.921
	<b>1.191.648</b>	<b>1.262.372</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	454.000	(24.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(61.014)	0
Refusion i sambeskatning	(168.000)	(220.333)
	<b>224.986</b>	<b>(244.333)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	70.319.479
Tilgange	805.733
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>71.125.212</b>
Af- og nedskrivninger primo	(15.207.704)
Årets afskrivninger	(193.221)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(15.400.925)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.724.287</b>

## 5 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	4.445.005
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(4.445.005)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(3.025.952)
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	3.025.952
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Datterselskabet Dark Hill ApS er i regnskabsåret opløst ved likvidation.

## 6 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdning består af én erhvervet ejendom med henblik på videresalg.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.731.827	1.715.443	30.068.438	23.520.279
Deposita	0	0	440.942	0
	<b>1.731.827</b>	<b>1.715.443</b>	<b>30.509.380</b>	<b>23.520.279</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 20. August 2012 ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2021 t.kr. 53.958.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.