



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MKB EJENDOMSELSKAB APS**  
**C/O MARTIN BAK, HELVEGSHØJEN 14, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2024

---

Martin Ketil

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MKB EJENDOMSSELSKAB ApS c/o Martin Bak, Helvegshøjen 14 8800 Viborg
	CVR-nr.: 31 05 94 96 Stiftet: 13. november 2007 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Ketil Bak
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Østervold 31 8900 Randers

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MKB EJENDOMSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. april 2024

Direktion:

---

Martin Ketil Bak

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i MKB EJENDOMSELSKAB ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MKB EJENDOMSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Randers, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på basis af en indregnet kapitalværdi. Såfremt markedsrenter ændrer sig eller investors rentekrav ændres eller der i øvrigt sker ændringer i ejendommens forhold, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>887.457</b>	<b>790.977</b>
Af- og nedskrivninger.....		-12.895	-12.895
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.599.750	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.474.312</b>	<b>778.082</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	50.874	44.965
Andre finansielle omkostninger.....	2	-301.147	-134.144
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.224.039</b>	<b>688.903</b>
Skat af årets resultat.....	3	-489.312	-151.559
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.734.727</b>	<b>537.344</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.700.000	500.000
Overført resultat.....		34.727	37.344
<b>I ALT</b> .....		<b>1.734.727</b>	<b>537.344</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		163.332	176.227
Investeringsjendomme.....		16.142.000	12.629.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>16.305.332</b>	<b>12.805.227</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.305.332</b>	<b>12.805.227</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		50.874	1.186.017
Tilgodehavender.....		50.874	1.186.017
Likvide beholdninger.....		0	25.082
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>50.874</b>	<b>1.211.099</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.356.206</b>	<b>14.016.326</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.419.868	4.385.141
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.700.000	500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.244.868</b>	<b>5.010.141</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.259.773	1.840.523
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.259.773</b>	<b>1.840.523</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.599.891	4.908.186
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.599.891</b>	<b>4.908.186</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		311.541	303.937
Gæld til pengeinstitutter.....		933.210	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		12.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.838.213	1.740.573
Selskabsskat.....		70.062	88.629
Anden gæld.....		71.648	109.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.251.674</b>	<b>2.257.476</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.851.565</b>	<b>7.165.662</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.356.206</b>	<b>14.016.326</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	4.385.141	500.000	5.010.141
Forslag til resultatdisponering.....		34.727	1.700.000	1.734.727
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.419.868</b>	<b>1.700.000</b>	<b>6.244.868</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	50.874	44.965	
	<b>50.874</b>	<b>44.965</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	86.011	64.147	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	215.136	69.997	
	<b>301.147</b>	<b>134.144</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.062	88.629	
Regulering af udskudt skat.....	419.250	62.930	
	<b>489.312</b>	<b>151.559</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2023.....	257.895	11.739.270	
Tilgang.....	0	1.913.250	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>257.895</b>	<b>13.652.520</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	81.668	0	
Årets afskrivninger .....	12.895	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>94.563</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	889.730	
Årets værdireguleringer.....	0	1.599.750	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>2.489.480</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>163.332</b>	<b>16.142.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		<b>Erhvervsejendom</b>	
Dagsværdi 31. december 2023.....		16.142.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.599.750	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Den ene investeringsejendom er beliggende i Randers, og består af 2 erhvervslejemål og er fuldt udlejet. Den anden investeringsejendom er beliggende i Viborg og består af 4 erhvervslejemål, hvoraf 2 er udlejet.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,5 - 9,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype samt ejendommens beliggenhed mv.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.911.432	311.541	3.425.850	5.212.123
	<b>4.911.432</b>	<b>311.541</b>	<b>3.425.850</b>	<b>5.212.123</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KETIL HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.911 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr. 31. december 2023 værdi udgør 16.142 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve, nominelt 3.380 tkr. i fast ejendom, med en regnskabsmæssig værdi på 16.142 tkr. pr. 31. december 2023. Gæld til pengeinstituttet udgør 933 tkr. pr. 31. december 2023.

2023                      2022

**Medarbejderforhold**
**8**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MKB EJENDOMSELSKAB ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.