



TALKOMPAGNIET
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

MK Ejendomsinvest 2 ApS

**Bakken 25, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 31 27 68 53**

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28 / 6 - 2023.

Karsten Robæk Severinsen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for MK Ejendomsinvest 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 28. juni 2023

Direktion:

Michael Kjeldgaard Munch

Karsten Robæk Serverinsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i MK Ejendomsinvest 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Ejendomsinvest 2 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 11. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, specifikationer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Specifikationen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 28. juni 2023

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

MK Ejendomsinvest 2 ApS
Bakken 25
8500 Grenaa

CVR-nr.: 31 27 68 53
Stiftet: 27. februar 2008
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Karsten Robæk Serverinsen

Michael Kjeldgaard Munch

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 5
8500 Grenaa
CVR 33534841

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MK Ejendomsinvest 2 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelserne for klasse C-virksomheder

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Ejendomme i Ringsted:

Der er anvendt et afkastkrav på 7,90% pr. 31.12.2022, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været tkr. 18.445, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. -585, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været tkr. 19.654, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. 624.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 4.368. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 400 og kr. 500 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 8 pr. kvadratmeter, svarende til 1,9% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 34 pr. kvadratmeter, svarende til 8,4% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 11 pr. kvadratmeter, svarende til 2,6% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 10 pr. kvadratmeter, svarende til 2,4% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Restværdierne revurderes løbende.

Aktiver med en kostpris på under DKK 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Bruttoresultat	1.639.397	1.472.618
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-16.600	-16.600
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.712.617	0
Resultat før finansielle poster	-89.820	1.456.018
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.842	68.635
Andre finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-485
Andre finansielle omkostninger	-188.377	-133.630
Resultat før skat	-220.355	1.390.538
Skat af årets resultat	152.529	-305.918
Årets resultat	-67.826	1.084.620
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-67.826	1.084.620
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-67.826	1.084.620
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
1 Investeringsejendomme	19.030.000	19.030.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.650	62.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.075.650</u>	<u>19.092.250</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.075.650</u>	<u>19.092.250</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	186.609	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.257.702	3.778.647
Andre tilgodehavender	3	28.598
Tilgodehavende i alt	<u>3.444.314</u>	<u>3.807.245</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.444.314</u>	<u>3.807.245</u>
Aktiver i alt	<u>22.519.964</u>	<u>22.899.495</u>

Balance

Noter	31/12 2022	31/12 2021
Anpartskapital	500.000	500.000
Overført resultat	8.979.853	9.047.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	9.479.853	9.547.679
Hensættelser til udskudt skat	3.247.434	3.510.335
Hensatte forpligtelser i alt	3.247.434	3.510.335
Gæld til kreditinstitutter	9.503.033	9.368.777
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	289.644	472.704
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.792.677	9.841.481
Gældsforpligtelser i alt	9.792.677	9.841.481
Passiver i alt	22.519.964	22.899.495

- 2 Eventualforpligtelser og sikkerheder
- 3 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme
- 4 Personaleomkostninger

Noter

	2022	2021
1. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
	Årets urealiserede gevinst	Årets urealiserede tab
Værdi ultimo indregnet i balancen	indregnet i resultat- opgørelsen	indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	19.030.000	0 -1.712.617

2. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på tkr. 14.978. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 19.030.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for MK Property ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

3. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

	2022	2021
4. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal ansatte	0	0

Kundenr.: 602

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Robæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Robæk Severinsen

Direktør

ID: c68f9d47-1970-4478-b2d0-8dcd5f5a61ef

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 09:33:34

Underskrevet med MitID



Michael Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Kjeldgaard Munch

Direktør

ID: 00b93486-ad75-4e20-ab8d-f103dc45462c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 04:24:48

Underskrevet med MitID



Martin Just Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

På vegne af Talkompagniet

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 09:14:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

Karsten Robæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Robæk Severinsen

Dirigent

ID: c68f9d47-1970-4478-b2d0-8dcd5f5a61ef

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 10:36:18

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c7b3f0jMnUW250332011

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.