

**Mørk Ejendomme ApS**  
**Industrivej 3, 6760 Ribe**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 31 28 26 67**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019.

---

Morten Mørk Andersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Mørk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 18. juni 2019

### **Direktion**

Morten Mørk Andersen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Mørk Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Mørk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet 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.

Vejen, den 18. juni 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Mørk Ejendomme ApS  
Industrivej 3  
6760 Ribe

CVR-nr.: 31 28 26 67  
Stiftet: 4. marts 2008  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
11. regnskabsår

**Direktion**

Morten Mørk Andersen, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 16  
6600 Vejen

**Bankforbindelse**

Skjern Bank, J. Lauritzens Plads 1, 6760 Ribe

**Modervirksomhed**

Mørk Holding Ribe ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 216 t.kr. mod 106 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 211 t.kr. mod 36 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mørk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter I/S andele, der måles til selskabets andel af interessentskabets egenkapital.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mørk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>216.278</b>	<b>105.668</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.608	12.686
1 Personaleomkostninger	-28.912	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.293	-20.538
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>291.267</b>	<b>97.816</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	31.170	25.892
Andre finansielle indtægter	10.420	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-72.364	-67.585
<b>Resultat før skat</b>	<b>260.493</b>	<b>56.123</b>
Skat af årets resultat	-49.760	-20.168
<b>Årets resultat</b>	<b>210.733</b>	<b>35.955</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	210.733	35.955
<b>Disponeret i alt</b>	<b>210.733</b>	<b>35.955</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	4.227.155	4.126.547
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.227.155</u>	<u>4.126.547</u>
	Kapitalindestående i I/S	235.639	204.469
	Andre tilgodehavender	805.129	144.709
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.040.768</u>	<u>349.178</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.267.923</u></b>	<b><u>4.475.725</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	0	12.600
	Andre tilgodehavender	0	1.114
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>13.714</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.714</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.267.923</u></b>	<b><u>4.489.439</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	797.661	586.928
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>922.661</u></b>	<b><u>711.928</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.400	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.400</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.463.729	2.525.240
	Gæld til pengeinstitutter	121.993	165.572
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.585.722</u>	<u>2.690.812</u>
6	Gældsforpligtelser	102.794	122.291
	Gæld til pengeinstitutter	45.317	167.655
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.420	45.741
	Gæld til tilknyttede virksomheder	913.413	133.205
	Selskabsskat	34.760	9.768
	Anden gæld	624.436	608.039
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.757.140</u>	<u>1.086.699</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.342.862</u></b>	<b><u>3.777.511</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.267.923</u></b>	<b><u>4.489.439</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	27.387	0
Andre omkostninger til social sikring	189	0
Personaleomkostninger i øvrigt	1.336	0
	<b>28.912</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	34.043	23.244
Andre finansielle omkostninger	38.321	44.341
	<b>72.364</b>	<b>67.585</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.260.453	4.260.453
Tilgang i årets løb	675.000	0
Afgang i årets løb	-675.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.260.453</b>	<b>4.260.453</b>
Regulering til dagsværdi primo	-133.906	-146.592
Årets regulering til dagsværdi	100.608	12.686
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-33.298</b>	<b>-133.906</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.227.155</b>	<b>4.126.547</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,75
------------------------------------	------

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 712 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 923 t.kr. til 211 t.kr.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	586.928	550.973
Årets overførte overskud eller underskud	210.733	35.955
	<b>797.661</b>	<b>586.928</b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	58.244	2.097.062	2.521.973	2.583.480
Gæld til pengeinstitutter	0	0	121.993	165.572
Deposita	44.550	0	44.550	64.050
	<b>102.794</b>	<b>2.097.062</b>	<b>2.688.516</b>	<b>2.813.102</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.522 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.227 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har andele i I/S, hvor der er solidarisk hæftelse for gæld til realkreditinstitutter, 1.229 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mørk Holding Ribe ApS, CVR-nr. 30 28 23 96 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 382 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 15 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Mørk Andersen

### Direktør

På vegne af: Mørk Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.xxx.xxx

2019-06-18 14:17:34Z

NEM ID 

## Morten Mørk Andersen

### Dirigent

På vegne af: Mørk Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.xxx.xxx

2019-06-18 14:17:34Z

NEM ID 

## Henrik Esmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-06-18 14:19:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J6WY4-J25CN-8CX50-2WLEX-IL1F-25C0W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>