

Mørk Ejendomme ApS
Industrivej 3C, 6760 Ribe

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 31 28 26 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018.

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 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 24. maj 2018

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 2017 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 24. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27728

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mørk Ejendomme ApS
Industrivej 3C
6760 Ribe

CVR-nr.: 31 28 26 67
Stiftet: 4. marts 2008
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. 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 147 t.kr. mod 198 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 36 t.kr. mod -16 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med undtagelse af ejendomme. Ejendomme behandles i associerede virksomheder efter kostprisprincippet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mørk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 147.100 | 198.428 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 12.686 | -146.592 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -20.538 | 13.474 |
| Resultat før finansielle poster | 139.248 | 65.310 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -83.125 | -90.244 |
| Resultat før skat | 56.123 | -24.934 |
| Skat af årets resultat | -20.168 | 8.812 |
| Årets resultat | 35.955 | -16.122 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 35.955 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -16.122 |
| Disponeret i alt | 35.955 | -16.122 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2017 | 2016 |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 4.126.547 | 4.113.861 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.126.547</u> | <u>4.113.861</u> |
| 3 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 204.468 | 328.547 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>204.468</u> | <u>328.547</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.331.015</u> | <u>4.442.408</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 12.600 | 23.000 |
| | Andre tilgodehavender | 145.823 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>158.423</u> | <u>23.000</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>158.423</u> | <u>23.000</u> |
| | Aktiver i alt | <u>4.489.438</u> | <u>4.465.408</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2017 | 2016 |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 5 | Overført resultat | 586.928 | 550.973 |
| | Egenkapital i alt | <u>711.928</u> | <u>675.973</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.525.240 | 2.564.597 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 165.572 | 207.322 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.690.812</u> | <u>2.771.919</u> |
| 6 | Gældsforpligtelser | 122.291 | 120.030 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 167.655 | 123.836 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 45.740 | 17.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 133.205 | 93.340 |
| | Selskabsskat | 9.768 | 23.188 |
| | Anden gæld | 608.039 | 640.122 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.086.698</u> | <u>1.017.516</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.777.510</u> | <u>3.789.435</u> |
| | Passiver i alt | <u>4.489.438</u> | <u>4.465.408</u> |
| | | | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 23.244 | 21.984 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>59.881</u> | <u>68.260</u> |
| | <u>83.125</u> | <u>90.244</u> |

Noter

2. Investeringsejendomme

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris primo | 4.260.453 | 4.260.453 |
| Kostpris ultimo | 4.260.453 | 4.260.453 |
| Regulering til dagsværdi primo | -146.592 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 12.686 | -146.592 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | -133.906 | -146.592 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.126.547 | 4.113.861 |

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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 | 6 |
| Højeste afkastprocent | 6 |
| Laveste afkastprocent | 6 |

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 705 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 712 t.kr. til 7 t.kr.

Noter

| | 31/12 2017 | 31/12 2016 | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 3. Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | |
| Indestående primo | 354.438 | 328.547 | | |
| Afgang i årets løb | -149.970 | 0 | | |
| Kostpris ultimo | 204.468 | 328.547 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 204.468 | 328.547 | | |
| 4. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital primo | 125.000 | 125.000 | | |
| | 125.000 | 125.000 | | |
| 5. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat primo | 550.973 | 567.095 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 35.955 | -16.122 | | |
| | 586.928 | 550.973 | | |
| 6. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2017 | Gæld i alt 31/12 2016 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 58.241 | 2.187.458 | 2.583.480 | 2.620.578 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 0 | 165.572 | 207.322 |
| Deposita | 64.050 | 64.050 | 64.050 | 64.050 |
| | 122.291 | 2.251.508 | 2.813.102 | 2.891.950 |
| 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.583 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.127 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.

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 33 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 14 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

Adm. direktør

På vegne af: Mørk Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2018-05-25 06:43:50Z

NEM ID 

Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2018-05-25 09:57:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GISGA-7GCXW-D1HFD-5QNCC-41NU6-1PTCG

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>. 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>