

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

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den      /

---

**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 2016**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 31. maj 2017

### 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 2016 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 31. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Mørk Ejendomme ApS  
Industrivej 3C  
6760 Ribe

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

**Direktion**

Morten Mørk Andersen, Spillebjergvej 15, Seem, 6760 Ribe, 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**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 198.428 kr. mod 182.143 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.122 kr. mod 19.550 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

## 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 vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>198.428</b>	<b>182.143</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-146.592	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	13.474	-31.280
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>65.310</b>	<b>150.863</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-90.244	-113.606
<b>Resultat før skat</b>	<b>-24.934</b>	<b>37.257</b>
2 Skat af årets resultat	8.812	-17.707
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.122</b>	<b>19.550</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	19.550
Disponeret fra overført resultat	-16.122	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.122</b>	<b>19.550</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	4.113.861	4.260.453
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.113.861</u>	<u>4.260.453</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	328.547	277.632
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>328.547</u>	<u>277.632</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.442.408</u></b>	<b><u>4.538.085</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	23.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.255</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.000</u>	<u>1.255</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.000</u></b>	<b><u>1.255</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.465.408</u></b>	<b><u>4.539.340</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	550.973	567.095
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>675.973</b>	<b>692.095</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	9.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.564.597	2.633.258
	Gæld til pengeinstitutter	207.322	246.830
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.771.919	2.880.088
	Kortfristet del af langfristet gæld	120.030	120.870
	Gæld til pengeinstitutter	123.836	278.574
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	19.036
	Gæld til tilknyttede virksomheder	93.340	152.601
	Selskabsskat	23.188	15.111
	Anden gæld	640.122	371.965
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.017.516	958.157
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.789.435</b>	<b>3.838.245</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.465.408</b>	<b>4.539.340</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	2016	2015
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.984	17.113
Andre finansielle omkostninger	68.260	96.493
	<b>90.244</b>	<b>113.606</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	23.188	15.111
Årets regulering af udskudt skat	-32.000	1.000
Regulering af tidligere års skat	0	1.596
	<b>-8.812</b>	<b>17.707</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.260.453	4.189.864
Tilgang i årets løb	0	70.589
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.260.453</b>	<b>4.260.453</b>
Årets regulering til dagsværdi	-146.592	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-146.592</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.113.861</b>	<b>4.260.453</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5 - 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.

**Noter**

	31/12 2016	31/12 2015
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Indestående primo	277.632	197.851
Andel af årests resultat	50.915	79.781
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>328.547</b>	<b>277.632</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>328.547</b>	<b>277.632</b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Mørk Ejendomme ApS
Ejendommen Gravsgade 56 I/S,	50 %	357.154	38.525	178.577
Ejendommen Sct. Laurentii Gade 23 I/S,	50 %	299.940	68.305	149.970
		<b>657.094</b>	<b>106.830</b>	<b>328.547</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo			125.000	125.000
			<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo			567.095	547.545
Årets overførte overskud eller underskud			-16.122	19.550
			<b>550.973</b>	<b>567.095</b>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	55.980	2.526.156	2.620.578	2.690.077
Gæld til pengeinstitutter	0	0	207.322	246.830
Deposita	64.050	0	64.050	64.050
	<b>120.030</b>	<b>2.526.156</b>	<b>2.891.950</b>	<b>3.000.957</b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.620 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.260 t.kr.

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

### 9. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret overfor I/S andeles gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Interensselskabernes gæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 1.330 t.kr.

Selskabet har kautioneret overfor Dam & Qvist Boligudlejning ApS's gæld til realkreditinstitutter. Dam & Qvist Boligudlejning ApS's gæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 2.028 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mørk Holding Ribe ApS 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.

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2017-06-02 05:04:03Z

NEM ID 

## Henrik Esmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.240.146

2017-06-02 07:37:34Z

NEM ID 

## Morten Mørk Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-647168882161

IP: 212.37.143.172

2017-06-02 08:08:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VT7JO-11JXY-58HB7-DZDW5-FGADU-PKVDQ

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>