

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

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

---

**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 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 4. maj 2022

**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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 4. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Mørk Ejendomme ApS Industrivej 3 6760 Ribe  CVR-nr.: 31 28 26 67 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Mørk Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank, J. Lauritzens Plads 1, 6760 Ribe
<b>Modervirksomhed</b>	Mørk Holding Ribe Aps

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi, der er fastlagt på basis af en afkastbaseret cash-flowmodel. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 83 t.kr. mod 105 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -203 t.kr. mod 47 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 nettoomsætning, direkte omkostninger ved drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 sambeskatte 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.

Nyanskaffede ejendomme indregnes til kostpris indtil der med rimelig sikkerhed kan opgøres forventede indtægter og omkostninger forbundet ved ejendommen.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>83.232</b>	<b>105.113</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-504.799	28.511
3 Personaleomkostninger	0	-3.150
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.741	-2.945
<b>Driftsresultat</b>	<b>-417.826</b>	<b>127.529</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	211.689	17.122
Andre finansielle indtægter	19.461	10.636
4 Øvrige finansielle omkostninger	-105.572	-91.532
<b>Resultat før skat</b>	<b>-292.248</b>	<b>63.755</b>
Skat af årets resultat	88.885	-16.768
<b>Årets resultat</b>	<b>-203.363</b>	<b>46.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	46.987
Disponeret fra overført resultat	-203.363	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-203.363</b>	<b>46.987</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	4.519.685	5.011.685
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.519.685</u>	<u>5.011.685</u>
6 Kapitalindestående i I/S	502.373	290.684
7 Andre tilgodehavender	652.281	332.820
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.154.654</u>	<u>623.504</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.674.339</u></b>	<b><u>5.635.189</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskidte skatteaktiver	184.749	80.750
Tilgodehavender i alt	<u>184.749</u>	<u>80.750</u>
Likvide beholdninger	61.835	5.398
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>246.584</u></b>	<b><u>86.148</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.920.923</u></b>	<b><u>5.721.337</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
9 Overført resultat	345.239	548.602
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>470.239</b>	<b>673.602</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.644.448	2.314.069
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.973.515	1.878.461
Anden gæld	663.525	645.767
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.281.488	4.838.297
10 Kortfristet del af langfristet gæld	124.660	158.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.422	27.849
Selskabsskat	0	10.518
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.114	0
Anden gæld	13.000	12.961
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	169.196	209.438
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.450.684</b>	<b>5.047.735</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.920.923</b>	<b>5.721.337</b>
1 Oplysninger om dagsværdi		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>4.532.484</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-492.000</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>-504.799</u>	<u>28.511</u>
	<b><u>-504.799</u></b>	<b><u>28.511</u></b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>3.150</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.150</u></b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	82.295	63.448
Andre finansielle omkostninger	<u>23.277</u>	<u>28.084</u>
	<b><u>105.572</u></b>	<b><u>91.532</u></b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.430.138	5.430.138
Tilgang i årets løb	<u>12.799</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.442.937</u></b>	<b><u>5.430.138</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-418.453	-446.964
Årets regulering til dagsværdi	<u>-504.799</u>	<u>28.511</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-923.252</u></b>	<b><u>-418.453</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.519.685</u></b>	<b><u>5.011.685</u></b>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

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	5,88
Højeste afkastprocent	5,88
Laveste afkastprocent	5,88

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 478 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 470 t.kr. til -8 t.kr.

### 6. Kapitalindestående i I/S

Kostpris primo	290.684	273.562
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>290.684</b>	<b>273.562</b>
Årets opskrivninger	211.689	17.122
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>211.689</b>	<b>17.122</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>502.373</b>	<b>290.684</b>

**Noter**

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris primo	332.820	662.184
Afgang i årets løb	<u>319.461</u>	<u>-329.364</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>652.281</b></u>	<u><b>332.820</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>652.281</b></u>	<u><b>332.820</b></u>
Der specificeres således:		
Udlån til Dam & Qvist Boligudlejning ApS	<u>652.281</u>	<u>332.820</u>
	<u><b>652.281</b></u>	<u><b>332.820</b></u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	548.602	501.615
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-203.363</u>	<u>46.987</u>
	<u><b>345.239</b></u>	<u><b>548.602</b></u>

## Noter

---

### 10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.703.558	59.110	1.644.448	1.282.783
Deposita	65.550	65.550	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.973.515	0	2.973.515	0
Anden gæld	663.525	0	663.525	0
	<u>5.406.148</u>	<u>124.660</u>	<u>5.281.488</u>	<u>1.282.783</u>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.704 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.532 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.600 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, 1.011 t.kr.

### 12. 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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



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.

## Morten Mørk Andersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-647168882161 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 14:45:09  
Underskrevet med NemID

## Henrik Esmann

---

Som Revisor  
RID: 1255074332213 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 15:30:06  
Underskrevet med NemID

## Morten Mørk Andersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-647168882161 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2022 kl.: 17:01:50  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 997dd9yyWRH247587073