



TALKOMPAGNIET
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

MK Ejendomsinvest 4 A/S

**Bakken 25, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 33 87 28 87**

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/4 - 2022.

Karsten Robæk Severinsen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for MK Ejendomsinvest 4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen 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 7. april 2022

Direktion:

Karsten Robæk Severinsen

Bestyrelse:

Jane Søndergaard Rasmuss
formand

Jeanette Kjeldgaard Munch

Michael Kjeldgaard Munch

Karsten Robæk Severinsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i MK Ejendomsinvest 4 A/S

Vi har opstillet årsrapporten for MK Ejendomsinvest 4 A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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 specifikationer og skattemæssige opgørelser i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier for klasse B-virksomheder tilpasset ledelsens behov som det fremgår af regnskabspraksis. 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.

Grenaa, den 7. april 2022

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

MK Ejendomsinvest 4 A/S
Bakken 25
8500 Grenaa

CVR-nr.: 33 87 28 87
Stiftet: 8. juni 2011
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Jane Søndergaard Rasmussen (formand)
Jeanette Kjeldgaard Munch
Michael Kjeldgaard Munch
Karsten Robæk Severinsen

Direktion

Karsten Robæk Severinsen

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 3
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 6.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MK Ejendomsinvest 4 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder efter 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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

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 Brabrand:

Der er anvendt et afkastkrav på 7% pr. 31.12.2021, 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. 66.484, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. -2.374, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været tkr. 71.408, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 2.550.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 5.413. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 300 og kr. 400 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 0 pr. kvadratmeter, svarende til 0% af lejeindtægterne (betalt af lejer).
- Vedligeholdelse på kr. 8 pr. kvadratmeter, svarende til 2,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 5 pr. kvadratmeter, svarende til 1,3% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 1 pr. kvadratmeter, svarende til 0,3% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

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 kursværdi.

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	2021	2020
Bruttoresultat	4.966.615	3.571.266
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	385.929
Resultat før finansielle poster	4.966.615	3.957.195
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	164.710	35.251
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-386.233	-542.336
Resultat før skat	4.745.091	3.450.110
Skat af årets resultat	-1.043.920	-149.657
Årets resultat	3.701.171	3.300.453
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.701.171	3.300.453
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	3.701.171	3.300.453
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
2 Investeringsejendomme	68.858.000	68.858.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.858.000</u>	<u>68.858.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>68.858.000</u>	<u>68.858.000</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	91.656	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	9.091.968	245.560
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavende i alt	<u>9.183.624</u>	<u>245.560</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.183.624</u>	<u>245.560</u>
Aktiver i alt	<u>78.041.624</u>	<u>69.103.560</u>

Balance

Noter	31/12 2021	31/12 2020
Aktiekapital	600.000	600.000
Overført resultat	40.980.081	37.101.153
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	41.580.081	37.701.153
Hensættelse til udskudt skat	10.351.862	9.940.895
Hensatte forpligtelser i alt	10.351.862	9.940.895
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	0	0
Deposita	3.750.000	3.750.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.750.000	3.750.000
Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	20.680.685	15.055.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (kortfristede)	0	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	1.678.995	2.656.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.359.681	17.711.512
Gældsforpligtelser i alt	26.109.681	21.461.512
Passiver i alt	78.041.624	69.103.560
4 Oplysning om afledte finansielle instrumenter		
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		
7 Personaleomkostninger		

Noter

	2021	2020
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	386.233	542.336
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	386.233	542.336

2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	68.858.000	0	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	20.680.685	0	20.680.685	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	20.680.685	0	20.680.685	0

4. Oplysning om afledte finansielle instrumenter

Direktionen fastsætter rammerne for indgåelse af kontrakter om afledte finansielle instrumenter. Virksomheden indgår alene kontrakter med det formål at afdække renterisikoen på prioritetsgæld optaget i Euro. Ved udgangen af 2021 er renterisikoen på prioritetsgælden på tkr. 7.013 sikret for en periode 8 år og 6 måneder. Den negative dagsværdi af den indgåede renteswap er pr. 31.12.2021 på tkr. 375, og urealiseret nettotab før skat indregnet på egenkapitalen pr. 31.12.2021 udgør ligeledes tkr. 375. Der indgås kun renteswaps med modparter (danske pengeinstitutter), som har en god kreditrating fra et anerkendt kreditratingbureau.

Noter

5. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på tkr. 27.414. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 68.858.

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.

6. 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.

7. Personaleomkostninger

	2021	2020
Gennemsnitlig antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>

Kundenr.: 604

Michael Kjeldgaard Munch

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-882448471105
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 16:39:46
Underskrevet med NemID

Karsten Robæk Severinsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-213167711696
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 12:12:10
Underskrevet med NemID

Karsten Robæk Severinsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-213167711696
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 12:12:10
Underskrevet med NemID

Karsten Robæk Severinsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-213167711696
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 12:12:10
Underskrevet med NemID

Jeanette Kjeldgaard Munch

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-889711113668
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 16:29:39
Underskrevet med NemID

Jane Søndergaard Rasmussen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-707855316665
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 12:12:05
Underskrevet med NemID

Martin Just Nielsen - revisor

Som Revisor NEM ID
RID: 68624606
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 07:40:47
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.