

# MK Ejendomme af 2015 ApS

Kankbøllevej 104, 8530 Hjortshøj

## Årsrapport 2023

(CVR.Nr. 36 91 88 53)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 21. januar 2024.

---

Marianne Ketscher

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	14 - 15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MK Ejendomme af 2015 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Revision er fravalgt, og jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 21. januar 2024

Marianne Ketscher  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til kapitalejeren i MK Ejendomme af 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Ejendomme af 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 med tilhørende noter 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 ledelsens 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 til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 21. januar 2024

*Accounta*  
*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*  
(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
(MNE.Nr 10797)

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	MK Ejendomme af 2015 ApS Kankbøllevej 104 8530 Hjortshøj  CVR-nr.: 36 91 88 53  Hjemsted: Hjortshøj  Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Marianne Ketscher
<b>Revisorforbindelse</b>	Accounta Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

### Væsentlig fejl i tidligere årsregnskaber

Det er efterfølgende konstateret, at der er tale om en væsentlig fejl i tidligere års regnskab, idet der var ikke re foretaget peridisering af lejeindtægter. Lejeindtægter burde have været indregnet i årsregnskabet for 2022. Der er således tale om en væsentlig fejl.

Fejlen er korrigeret over egenkapitalen primo, som stiger med 652.408 kr.

Herudover er der konstateret en række klassifikationsfejl i det aflagte årsregnskab for 2022.

Under "Anvendt regnskabspraksis" er den regnskabsmæssige indvirkning af ovennævnte beskrevet nærmere.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et resultat på efter skat på -17.537 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 89.795 kr.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

I regnskabsåret er to af selskabets samarbejdspartnere gået konkurs, hvilket har medført, at der i årsregnskabet for 2023 er indregnet tab på tilgodehavender med i alt 179.920 kr.

### Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdien. Dagsværdien er afhængig af en række faktorer, herunder blandt andet lejeindtægter, tomgangsleje, vedligeholdelse og rente. I sagens natur kan vurderingen af disse faktorer være behæftet med usikkerhed, hvilket kan have indflydelse på indregning af investeringsejendomme i balancen.

### Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af selskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MK Ejendomme af 2015 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Der er konstateret en væsentlig fejl i tidligere års regnskaber, idet der mangler periodisering af lejeindtægter.

Der er tale om en væsentlig fejl i årsregnskabet. Fejlen er korrigeret over egenkapitalen primo,

Herudover er der konstateret en række øvrige klassifikationsfejl i det senest aflagte regnskab.

Den regnskabsmæssige indvirkning og tilretning af sammenligningstallene er som følger:

	<b>Årsregnskab</b>		<b>Korrigeret</b>
	<b>pr. 31/12 2022</b>	<b>Ændring</b>	<b>pr. 31/12 2022</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenester	0	160.108	160.108
Andre tilgodehavender	5.500	67.250	72.750
Egenkapital	-547.854	655.186	107.332
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	918.983	918.983
Skyldig selskabsskat	88.956	-88.956	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.878	1.878
Anden gæld	1.892.061	-1.255.977	636.084
Årets resultat 2022	-480.778	655.186	174.408
Egenkapital	-547.854	655.186	107.332
Balancesum	2.989.765	229.236	3.219.001

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet efterfølgende.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste er sammendraget regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i den periode de vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skatter

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.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Danske koncernvirksomheder sambeskattes med det danske moderselskab. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### Balancen

#### 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 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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Kr.	Kr.
1 Bruttofortjeneste	242.608	461.581
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-179.920	0
Driftsresultat	62.688	461.581
Finansielle omkostninger	-80.225	-60.338
Resultat før skat	-17.537	401.243
3 Skat af årets resultat	0	-226.835
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-17.537</b>	<b>174.408</b>

## Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-17.537	174.408
Disponeret i alt	-17.537	174.408

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	2.984.265	2.984.265
	<b>2.984.265</b>	<b>2.984.265</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>2.984.265</b>	<b>2.984.265</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	160.108
Selskabsskat	4.976	1.878
Andre tilgodehavender	35.500	72.750
<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.476</b>	<b>234.736</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>40.476</b>	<b>234.736</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.024.741</b>	<b>3.219.001</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
4 Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	39.795	57.332
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>89.795</b>	<b>107.332</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	600.056	641.252
Gæld til kreditinstitutter	400.864	404.560
	<hr/>	<hr/>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.000.920</b>	<b>1.045.812</b>
	<hr/>	<hr/>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	65.000	82.904
Gæld til pengeinstitutter	77.756	63.491
Leverandører af varer og tjenester	295.854	364.395
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	956.153	918.983
Anden gæld	539.263	636.084
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.934.026</b>	<b>2.065.857</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.934.946</b>	<b>3.111.669</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.024.741</b>	<b>3.219.001</b>
	<hr/>	<hr/>
6 Eventualposter		
7 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Egenkapital, primo	50.000	-597.854	-547.854
Værdireguleringer af egenkapitalen		655.186	655.186
Årets resultat		-17.537	-17.537
Egenkapital, ultimo	<b>50.000</b>	<b>39.795</b>	<b>89.795</b>

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen oplyses ikke, og posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttofortjeneste.

### 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Kostpris 1. januar 2023	4.018.808	4.018.808
Kostpris 31. december 2023	<u>4.018.808</u>	<u>4.018.808</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2023	-1.034.543	-1.034.543
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering 31. december 2023	<u>-1.034.543</u>	<u>-1.034.543</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>2.984.265</u>	<u>2.984.265</u>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder, således at det korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat. På baggrund heraf og et relevant afkastkrav beregnes dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der udføres igangværende vedligeholdelse på ejendomsporteføljen, og der er på den baggrund ikke sket regulering af dagsværdien pr. 31. december 2023.

## Noter, fortsat

### 3. Skat af årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	10.124
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>216.711</u>
	<u>0</u>	<u>226.835</u>

### 4. Egenkapital

Der er siden stiftelsen af selskabet den 25. september 2019 ved kontant indskud ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 650 tkr. til betaling mere end 5 år fra balancetidspunktet.

### 6. Eventualposter

#### *Sikkerhedsstillelser*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 600 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.984 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 78 tkr. er der givet håndpant i ejerpantebreve, nom. 1.617 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.265 tkr.

### 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme, idet værdien af investeringsejendomme beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor lejeindtægter, tomgang, vedligeholdelse samt renter indgår som væsentlige faktorer, og der er knyttet usikkerhed ved vurdering af størrelsen heraf, og demed den beregnede værdi af investeringsejendomme.