
Mørck Ejendomme ApS

Slots Bjergbyvej 44A, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 37 86 82 56

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/5 2024

Poul Mørck-Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Mørck Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. maj 2024

Direktion

Poul Mørck-Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Mørck Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mørck Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 23. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kenneth Østergaard

statsautoriseret revisor

mne47262

Selskabsoplysninger

Selskabet Mørck Ejendomme ApS
Slots Bjergbyvej 44A
4200 Slagelse
CVR-nr: 37 86 82 56
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion Poul Mørck-Jensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 1.036.091 | 1.800.885 |
| Personaleomkostninger | 3 | -142.931 | -85.749 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 4 | -114.083 | -114.083 |
| Andre driftsomkostninger | | -57.679 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 721.398 | 1.601.053 |
| Finansielle indtægter | | 12.552 | 6.519 |
| Finansielle omkostninger | | -857.316 | -556.825 |
| Resultat før skat | | -123.366 | 1.050.747 |
| Skat af årets resultat | 5 | 13.521 | -166.285 |
| Årets resultat | | -109.845 | 884.462 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -109.845 | 884.462 |
| | -109.845 | 884.462 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 20.937.288 | 20.784.010 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 1.570 | 4.709 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 20.938.858 | 20.788.719 |
| Anlægsaktiver | | 20.938.858 | 20.788.719 |
| Andre tilgodehavender | | 570.377 | 559.193 |
| Selskabsskat | | 39.368 | 0 |
| Tilgodehavender | | 609.745 | 559.193 |
| Omsætningsaktiver | | 609.745 | 559.193 |
| Aktiver | | 21.548.603 | 21.347.912 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 4.298.880 | 4.408.725 |
| Egenkapital | | 4.348.880 | 4.458.725 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 802.733 | 866.439 |
| Hensatte forpligtelser | | 802.733 | 866.439 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.266.242 | 13.538.808 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 13.266.242 | 13.538.808 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 301.834 | 340.825 |
| Kreditinstitutter | | 261.128 | 45.853 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 172.425 | 172.425 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.700.665 | 1.266.832 |
| Selskabsskat | | 0 | 134.634 |
| Deposita | | 229.410 | 229.410 |
| Anden gæld | | 465.286 | 293.961 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.130.748 | 2.483.940 |
| Gældsforpligtelser | | 16.396.990 | 16.022.748 |
| Passiver | | 21.548.603 | 21.347.912 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 4.408.725 | 4.458.725 |
| Årets resultat | 0 | -109.845 | -109.845 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 4.298.880 | 4.348.880 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2. Andre driftsindtægter

Avance ved salg af ejendomme

| | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------------|
| | DKK | DKK |
| | 0 | 999.418 |
| | 0 | 999.418 |

3. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre personaleomkostninger

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| | 142.357 | 85.505 |
| | 574 | 244 |
| | 142.931 | 85.749 |

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| | | |
|--|----------|----------|
| | 1 | 1 |
|--|----------|----------|

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| | 114.083 | 114.083 |
| | 114.083 | 114.083 |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|---|
| | DKK | DKK |
| 5. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 146.960 |
| Årets udskudte skat | -27.000 | 19.325 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 50.185 | 0 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | -36.706 | 0 |
| | <u>-13.521</u> | <u>166.285</u> |
| | | |
| 6. Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 21.549.046 | 15.696 |
| Tilgang i årets løb | 264.222 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>21.813.268</u> | <u>15.696</u> |
| | | |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 765.036 | 10.987 |
| Årets afskrivninger | 110.944 | 3.139 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>875.980</u> | <u>14.126</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>20.937.288</u> | <u>1.570</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 11.938.507 | 12.089.900 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>1.327.735</u> | <u>1.448.908</u> |
| Langfristet del | 13.266.242 | 13.538.808 |
| Inden for 1 år | <u>301.834</u> | <u>340.825</u> |
| | <u>13.568.076</u> | <u>13.879.633</u> |

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 20.937.288 | 20.784.010 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Selskabet har udstedt pantebrev for i alt DKK 1.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret pantebrev for DKK 1.500.000 til sikkerhed for bankgæld. | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | | |
| Til sikkerhed for bankgæld har selskabet stillet selvskyldnerkaution overfor I.T. Gaarden ApS. Bankgælden udgør pr. 31. december 2023 | 33.553.362 | 30.956.531 |

Til sikkerhed for overholdelse af indgået aftale med tredjemand er der stillet bankgarantier med i alt TDKK 396.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mørck Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært over perioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|-------|
| Øvrige bygninger | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.