

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

MK-Ejendomme ApS

Helsingørvej 10

7100 Vejle

CVR-nr. 38 50 50 25

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 03/06 2024

Mikael Hougaard Kristoffersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

MK-Ejendomme ApS
Helsingørvej 10
7100 Vejle

CVR-nr.: 38 50 50 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Hjemsted: Vejle

Direktion

Mikael Hougaard Kristoffersen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. juni 2024

Direktion

Mikael Hougaard Kristoffersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MK-Ejendomme ApS

Konklusion

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 3. juni 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, byggeri og entreprisvirksomhed samt at eje, sælge og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.589.685, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.914.262.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at denne forfalder til betaling hos lejerne. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdi af de fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MK-Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.610.426	1.707.731
Personaleomkostninger	1	(176.463)	0
Resultat før af- og nedskrivninger		1.433.963	1.707.731
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(10.000)	(10.000)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.423.963	1.697.731
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	(142.443)	(6.838.747)
Resultat før finansielle poster		1.281.520	(5.141.016)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.157	42.944
Finansielle indtægter	4	(6.541)	78.182
Finansielle omkostninger	5	820.540	(2.573.806)
Resultat før skat		2.117.676	(7.593.696)
Skat af årets resultat	6	(527.991)	1.667.051
Årets resultat		1.589.685	(5.926.645)
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		22.157	42.943
Overført resultat		1.567.528	(5.969.588)
		1.589.685	(5.926.645)

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	31.448.594	29.330.175
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	17.500	27.500
Materielle anlægsaktiver		<u>31.466.094</u>	<u>29.357.675</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	528.253	506.096
Finansielle anlægsaktiver		<u>528.253</u>	<u>506.096</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.994.347</u>	<u>29.863.771</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.689	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		905.950	875.368
Andre tilgodehavender	9	325.000	0
Udskudt skatteaktiv	10	430.127	958.118
Periodeafgrænsningsposter		5.883	0
Tilgodehavender		<u>1.670.649</u>	<u>1.833.486</u>
Likvide beholdninger		<u>39.284</u>	<u>91.686</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.709.933</u>	<u>1.925.172</u>
Aktiver i alt		<u>33.704.280</u>	<u>31.788.943</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		507.853	485.696
Overført resultat		2.356.409	788.880
Egenkapital		<u>2.914.262</u>	<u>1.324.576</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.239.425	18.362.603
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>20.239.425</u>	<u>18.362.603</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	271.027	457.457
Banker		0	1.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.544	133.829
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.426.812	9.573.324
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		296.860	1.246.465
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	247.067
Anden gæld		47.309	0
Deposita		460.041	441.957
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.550.593</u>	<u>12.101.764</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.790.018</u>	<u>30.464.367</u>
Passiver i alt		<u>33.704.280</u>	<u>31.788.943</u>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	485.696	788.881	1.324.577
Årets resultat	0	22.157	1.567.528	1.589.685
Egenkapital 31. december 2023	50.000	507.853	2.356.409	2.914.262

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	167.709	0
Pensioner	5.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.754	0
	176.463	0
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	10.000	10.000
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	(2.426.843)	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.284.400</u>	<u>(6.838.747)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	(142.443)	(6.838.747)
	(142.443)	(6.838.747)
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	35.582	31.461
Andre finansielle indtægter	<u>(42.123)</u>	<u>46.721</u>
	(6.541)	78.182

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	433.567	331.514
Andre finansielle omkostninger	<u>(1.254.107)</u>	<u>2.242.292</u>
	<u>(820.540)</u>	<u>2.573.806</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	527.991	(1.914.118)
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>247.067</u>
	<u>527.991</u>	<u>(1.667.051)</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	31.833.788	50.000
Tilgang i årets løb	3.281.479	0
Afgang i årets løb	<u>(3.447.460)</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>31.667.807</u>	<u>50.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	(2.503.613)	0
Årets opskrivninger	1.163.371	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>1.121.029</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>(219.213)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	22.500
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>32.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>31.448.594</u>	<u>17.500</u>

Noter til årsrapporten

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme beliggende i Horsens (1), Vejle (2) og Give (1).

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Horsens 5,5 % (31.12.2022; 5,5 %)*
- Boligejendomme beliggende i Vejle 5,5 % (31.12.2022; 5,52 %)*
- Boligejendomme beliggende i Give 6 % (31.12.2022; 6,51 %)*

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 5,68 % pr. 31.12.2023 (31.12.2022; 5,76 %).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,3 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 1,4 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for færdigudviklede ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 908 kr. mod 877 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 2.501 m2. Lejerne har i kontrakterne en uopsigelighed på tre måneder.

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	20.400	20.400
Kostpris 31. december 2023	20.400	20.400
Værdireguleringer 1. januar 2023	485.696	442.752
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	22.157	42.944
Værdireguleringer 31. december 2023	507.853	485.696
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	528.253	506.096

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
PM Vejle ApS	Vejle	51 %

9 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende består af et lån til ekstern part i forbindelse med køb af en af selskabets ejendomme.

MK-Ejendomme ApS har som sikkerhed for lånet underpant i et ejerpantebrev på 1.700 t.kr. i ejendommen.

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	kr.	kr.	
10 Hensættelse til udskudt skat			
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	(958.118)	956.000	
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>527.991</u>	<u>(1.914.118)</u>	
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>(430.127)</u>	<u>(958.118)</u>	
Hensættelse til udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver	(44.377)	(958.118)	
Låneomkostninger	64.467	0	
Skattemæssigt underskud	(450.217)	0	
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>430.127</u>	<u>958.118</u>	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
Udskudt skatteaktiv			
Opgjort skatteaktiv	<u>430.127</u>	<u>958.118</u>	
Regnskabsmæssig værdi	<u>430.127</u>	<u>958.118</u>	
11 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2023	31. december 2023	Restgæld efter 5 år
	<u>18.820.060</u>	<u>20.510.452</u>	<u>19.159.477</u>
	<u>18.820.060</u>	<u>20.510.452</u>	<u>19.159.477</u>
		Afdrag næste år	
		<u>271.027</u>	
		<u>271.027</u>	

Noter til årsrapporten

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MK83 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattedeselskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 5 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på 4 t.kr., i alt 22 t.kr.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens kreditforeningslån, maks. 1.202 t.kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i ejendomme. Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2023 udgør 31.449 t.kr.