

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

MK-Ejendomme ApS

**Frøkær Skovvej 6B
7100 Vejle**

CVR-nr. 38 50 50 25

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/06 2023

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 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

MK-Ejendomme ApS
Frøkær Skovvej 6B
7100 Vejle

CVR-nr.: 38 50 50 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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 26. juni 2023

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 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 5.926.645, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.324.576.

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende, men skal ses med baggrund i negativ værdiregulering af selskabets ejendomme på 6.839 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MK-Ejendomme ApS for 2022 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 2022 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.

Af- og nedskrivninger

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.707.731	1.700.101
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(10.000)	(651.778)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.697.731	1.048.323
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.838.747)	782.174
Resultat før finansielle poster		(5.141.016)	1.830.497
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		42.944	30.804
Finansielle indtægter	1	78.182	74.836
Finansielle omkostninger	2	(2.573.806)	(711.218)
Resultat før skat		(7.593.696)	1.224.919
Skat af årets resultat	3	1.667.051	(307.453)
Årets resultat		(5.926.645)	917.466
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		42.943	0
Overført resultat		(5.969.588)	917.466
		(5.926.645)	917.466

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	29.330.175	34.885.548
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>27.500</u>	<u>37.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.357.675</u>	<u>34.923.048</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>506.096</u>	<u>463.152</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>506.096</u>	<u>463.152</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.863.771</u>	<u>35.386.200</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.230
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		875.368	693.249
Andre tilgodehavender	6	0	1.832.626
Udskudt skatteaktiv	7	958.118	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>79.975</u>
Tilgodehavender		<u>1.833.486</u>	<u>2.621.080</u>
Likvide beholdninger		<u>91.686</u>	<u>47.557</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.925.172</u>	<u>2.668.637</u>
Aktiver i alt		<u>31.788.943</u>	<u>38.054.837</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		485.696	442.753
Overført resultat		788.880	6.758.468
Egenkapital		<u>1.324.576</u>	<u>7.251.221</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>0</u>	<u>956.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>956.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.362.603</u>	<u>18.798.070</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>18.362.603</u>	<u>18.798.070</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	457.457	370.023
Banker		1.665	1.312.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.829	380.279
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.573.324	6.683.040
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.246.465	1.209.678
Skyldigt sambeskatningsbidrag		247.067	660.125
Deposita		441.957	434.102
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.101.764</u>	<u>11.049.546</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>30.464.367</u>	<u>29.847.616</u>
Passiver i alt		<u>31.788.943</u>	<u>38.054.837</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	442.753	6.758.468	7.251.221
Årets resultat	0	42.943	(5.969.588)	(5.926.645)
Egenkapital 31. december 2022	50.000	485.696	788.880	1.324.576

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.461	24.272
Andre finansielle indtægter	46.721	50.564
	78.182	74.836
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	331.514	217.301
Andre finansielle omkostninger	2.242.292	493.917
	2.573.806	711.218
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	(1.914.118)	(145.000)
Sambeskatningsbidrag	247.067	452.453
	(1.667.051)	307.453

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	30.560.413	50.000
Tilgang i årets løb	<u>1.273.375</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>31.833.788</u>	<u>50.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	4.335.134	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>(6.838.747)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>(2.503.613)</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	12.500
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>22.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>29.330.175</u>	<u>27.500</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% (31.12.2021; 4,25%)
- Boligejendomme beliggende i Vejle 5,52% (31.12.2021; 4,7%-4,81%)
- Boligejendomme beliggende i Give 6,51% (31.12.2021; 5,48%)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 5,76% pr. 31.12.2022 (31.12.2021; 4,81%).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,4 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for færdigudviklede ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 877 kr. mod 917 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 2.501 m². Lejerne har i kontrakterne en uopsigelig på tre måneder.

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	20.400	20.400
Kostpris 31. december 2022	20.400	20.400
Værdireguleringer 1. januar 2022	442.752	411.948
Årets resultat	42.944	30.804
Værdireguleringer 31. december 2022	485.696	442.752
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	506.096	463.152

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

6 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>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	956.000	1.101.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(1.914.118)</u>	<u>(145.000)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>(958.118)</u>	<u>956.000</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	(958.118)	956.000
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>958.118</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>956.000</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>958.118</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>958.118</u>	<u>0</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.168.093</u>	<u>18.820.060</u>	<u>457.457</u>	<u>18.800.284</u>
	<u>19.168.093</u>	<u>18.820.060</u>	<u>457.457</u>	<u>18.800.284</u>

9 Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

10 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. 31.12.2022 udgør 29.358 t.kr.