



**TALKOMPAGNIET**  
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# **MK Ejendomsinvest 1 ApS**

Ndr Truevej 20, 9500 Hobro  
CVR-nr.: 40 11 36 73

## **Årsrapport for 2018/19**

(20. december 2018 - 31. december 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11 / 8 2020.

Michael Kjeldgaard Munch, dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 20. december 2018 – 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for MK Ejendomsinvest 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 11. august 2020

Direktion:

Michael Kjeldgaard Munch

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### *Til den daglige ledelse i MK Ejendomsinvest 1 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Ejendomsinvest 1 ApS for regnskabsåret 20. december 2018 – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, specifikationer 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Specifikationen 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 11. august 2020

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MK Ejendomsinvest 1 ApS  
Ndr Truevej 20  
9500 Hobro

CVR-nr.: 40 11 36 73  
Stiftet: 20. december 2008  
Hjemsted: Rebild kommune  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### Direktion

Michael Kjeldgaard Munch

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 3  
8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for MK Ejendomsinvest 1 ApS for 2018/19 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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.

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50%

Restværdierne revurderes løbende.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### 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.

### 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 acontoskatte.

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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 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. 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	1/7 2018 - 31/12 2019	2017/18
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-789.189</b>	<b>0</b>
Afskrivninger	-88.755	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-877.944</b>	<b>0</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-118.199	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-996.143</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	219.151	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-776.991</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-776.991	0
Ekstraordinært udbytte udloppet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-776.991</b>	<b>0</b>
Ekstraordinært udbytte udloppet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	31/12 2019	20/12 2018
Investeringsejendomme	10.472.675	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.472.675</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.472.675</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	0	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	72.724	0
Andre tilgodehavender	9.998	0
2 Udskudt skatteaktiv	146.428	0
Periodeafgrænsningsposter	2.067	0
Tilgodehavende i alt	<u>231.217</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	0	50.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>231.217</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.703.892</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Balance

Noter	31/12 2019	20/12 2018
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-776.991	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-726.991</b>	<b>50.000</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	5.804.007	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	347.397	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (kortfristede)	5.087.408	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	192.072	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.430.883</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.430.883</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.703.892</b>	<b>50.000</b>

3 Eventualforpligtelser og sikkerheder

## Noter

1/7 2018 -  
30/6 2019

### 1. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder

92.408

Andre finansielle omkostninger

25.791

Finansielle omkostninger i alt

118.199

### 2. Udskudt skatteaktiv

Virksomheden har indregnet skatteaktiver med kr. 126.902. Der er ved vurdering af, om aktivet kan udnyttes i de kommende år, lagt særlig vægt på vurdering af fremtidig indtjening i de kommende 3-5 år. Skatteaktivet er primært opstået ved, at der er et uudnyttet skattemæssigt underskud. Der vurderes ikke at være risiko i forhold til værdiansættelsen, idet det skattemæssige underskud kan anvendes indenfor en periode på 3-5 år.

Udskudt skat er beregnet med 22%, da dette er skatteprocenten i 2019 og fremover.

### 3. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på tkr. 25.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 10.473.

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.

Kundenr.: 449

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Kjeldgaard Munch

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-882448471105  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2020 kl.: 11:52:11  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Kjeldgaard Munch

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-882448471105  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2020 kl.: 11:52:11  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Martin Just Nielsen - revisor

---

Som Revisor  
RID: 68624606  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2020 kl.: 13:45:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 672ae56aRtu240302475

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](http://www.esignatur.dk).