

# M.K Ejendomme ApS

Bovang 1,

2660 Brøndby Strand

CVR-nr. 41233001

## Årsrapport for 2023

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25-06-2024

---

Muhammed Ali Korkmaz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for M.K Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 25-06-2024

### Direktion

Muhammed Ali Korkmaz  
Adm. direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	M.K Ejendomme ApS Bovang 1, 2660 Brøndby Strand
Telefon	53826802
E-mail	mk@dekorevision.dk
CVR-nr.	41233001
Stiftelsesdato	10-03-2020
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Muhammed Ali Korkmaz
<b>Revisor</b>	Deko Rådgivning ApS Hovedvejen 3A 1 2600 Glostrup
Telefon	71 96 96 72
E-mail	info@dekorevision.dk
Hjemmeside	www.dekorevision.dk
CVR-nr.	44387255

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 12.206, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 3.862.288, og en egenkapital på kr. 137.056.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		38.784	43.356
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<u>38.784</u>	<u>43.356</u>
Finansielle omkostninger		-23.146	-24.053
<b>Resultat før skat</b>		<u>15.638</u>	<u>19.303</u>
Skat af årets resultat		-3.432	-4.247
<b>Årets resultat</b>		<u>12.206</u>	<u>15.056</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		12.206	15.056
<b>Resultatdisponering</b>		<u>12.206</u>	<u>15.056</u>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>3.840.000</u>	<u>1.650.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.840.000</u>	<u>1.650.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.840.000</u>	<u>1.650.000</u>
Udskudte skatteaktiver		<u>12.280</u>	<u>15.712</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.280</u>	<u>15.712</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>10.008</u>	<u>58.499</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>22.288</u>	<u>74.211</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.862.288</u>	<u>1.724.211</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Øvrige reserver		140.400	140.400
Overført resultat		-43.344	-55.551
<b>Egenkapital</b>		<b>137.056</b>	<b>124.849</b>
Hensættelser til udskudt skat		39.600	39.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>39.600</b>	<b>39.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		919.502	947.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.180.000	580.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		550.000	0
Deposita		8.500	5.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.658.002</b>	<b>1.532.545</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.630	27.217
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.630</b>	<b>27.217</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.685.632</b>	<b>1.559.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.862.288</b>	<b>1.724.211</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris primo	1.470.000	1.470.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.190.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.660.000</b>	<b>1.470.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	180.000	180.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.840.000</b>	<b>1.650.000</b>

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentning på 3,75% ved stigning på 0,5% vil værdien udgøre t.kr. 3.228 og ved et tilsvarende fald t.kr. 4.221 Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.23 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Dagsværdien på investeringsejendommene er værdiansæt ved en afkastbaseret model, med afkastprocent på mellem 3,75% - 4,25%.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	919.502	27.630	808.982
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.180.000	0	2.180.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	550.000	0	55.000
Deposita	8.500	0	8.500
	<b>3.658.002</b>	<b>27.630</b>	<b>3.052.482</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for M.K Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.