

*MaRKs Ejendomme ApS  
Kirkemarksvej 37, Nyker  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 42501042*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 - 31. december 2023*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. juni 2024

---

Pia Rasmussen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 11. juni 2024

### **Direktion**

Pia Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i MaRKs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MaRKs Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet 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.

Rønne, den 11. juni 2024

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810

Jacob Vejdiksen  
Statsautoriseret revisor  
mne50627  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	MaRKs Ejendomme ApS Kirkemarksvej 37, Nyker 3700 Rønne
	E-mail: pmgg@outlook.dk
	CVR-nr.: 42 50 10 42
	Kommune: Bornholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Pia Rasmussen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Store Torv 16-18 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Jacob Vejdiksen Katrine Brandt Nielsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. -330, hvilket anses for utilfredsstillende. Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering på t.kr. 301.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.464, og en egenkapital på t.kr. 596.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Der forventes en uændret aktivitet og øget indtjening for regnskabsåret 2024.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for MaRKs Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt vand og varme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,00%

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
Nettoomsætning .....	189.600	184
Investeringsjendommens driftsomkostninger .....	-134.422	-67
Andre eksterne omkostninger.....	-14.846	-14
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>40.332</b>	<b>103</b>
<b>RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b> .....	<b>40.332</b>	<b>103</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-301.097	13
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-260.765</b>	<b>116</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-69.046	-93
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-329.811</b>	<b>23</b>
1 Skat af årets resultat .....	0	-8
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-329.811</b>	<b>15</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-329.811	15
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-329.811</b>	<b>15</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
2 Investeringsejendomme.....	2.462.000	2.575
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.462.000</b>	<b>2.575</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.462.000</b>	<b>2.575</b>
3 Selskabsskat .....	2.000	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>189</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>2.000</b>	<b>189</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.464.000</b>	<b>2.764</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat .....	556.163	886
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>596.163</b>	<b>926</b>
Prioritetsgæld .....	1.688.803	1.745
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.688.803</b>	<b>1.745</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	56.255	55
Kreditinstitutter .....	6.943	0
Selskabsskat .....	0	13
Anden gæld .....	23.009	21
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	92.827	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>179.034</b>	<b>93</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.867.837</b>	<b>1.838</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>2.464.000</b>	<b>2.764</b>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo .....	885.974	871
Årets resultat .....	-329.811	15
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>556.163</b>	<b>886</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>596.163</b>	<b>926</b>

## NOTER

	2023	2022 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	13
Regulering af udskudt skat.....	0	-5
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....		2.555.498
Tilgang i årets løb.....		188.097
		<hr/>
Kostpris 31. december 2023		2.743.595
		<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2023 .....		19.502
Årets værdireguleringer.....		-301.097
		<hr/>
værdireguleringer 31. december 2023		-281.595
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>2.462.000</b>
		<hr/> <hr/>

Selskabets ejendomme består af boligejendomme beliggende i Rønne. Ejendommene er fuldt udlejet på balancetidspunktet og der er en forventet tomgang på 0%. Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og det fastsatte afkastkrav udgør 5,00%. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav:**

Ændring i afkastkrav	Værdi i t.kr.
+ 0,25%-point	-133
- 0,25%-point	113

## NOTER

	2023	2022 kr. 1000		
<b>3 Selskabsskat</b>				
Selskabsskat, primo .....	-12.518	-6		
Skat af årets resultat .....	0	-13		
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	12.518	6		
Betalt ordinær acontoskat .....	2.000	0		
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>2.000</b>	<b>-13</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	1.800.094	1.745.058	56.255	-1.454.625
	<b>1.800.094</b>	<b>1.745.058</b>	<b>56.255</b>	<b>-1.454.625</b>
<b>5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen .....	2.462.000	2.575		
	<b>2.462.000</b>	<b>2.575</b>		
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen .....	0	13		
	<b>0</b>	<b>13</b>		
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen.....	301.097	0		
	<b>301.097</b>	<b>0</b>		
<b>6 Eventualposter mv.</b>				
<b>Eventualaktiver</b>				
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 73. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen som følge af væsentlig måleusikkerhed.				

NOTER

2023 2022  
kr. 1000

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Nordea A/S er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommene Søndergade 32, Kirsebærstien 9 og Fiskerstræde 3, på hhv. t.kr. 336, t.kr. 927 og t.kr. 492. Til sikkerhed for pantebrevslån er der tinglyst krydspant på t.kr. 240 i ejendommene.



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.

## Pia Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Marker Rasmussen

Direktør

ID: d86fed1a-1184-43fc-8671-498b17b13a79

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 15:23:38

Underskrevet med MitID



## Jacob Vejdiksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Vejdiksen

Revisor

ID: a09981d5-e812-447b-b2b7-9100c1772aa3

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 15:24:36

Underskrevet med MitID



## Pia Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Marker Rasmussen

Dirigent

ID: d86fed1a-1184-43fc-8671-498b17b13a79

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 15:25:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 7f89dcUJHTZ251857675

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).