



*MaRKs Ejendomme ApS  
Sorgenfrivej 15, Nyker  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 42501042*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar 2021 - 31. december 2021*

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. 6 2022

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 2021**

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 2021 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.

Vi 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 14/6 2022

**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 2021 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

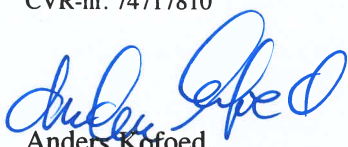
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 14/6 2022

**Rønne Revision I/S**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	MaRKs Ejendomme ApS Sorgenfrivej 15, 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>	Anders Kofoed Jacob Vejdiksen

## 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. 18, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.598, og en egenkapital på t.kr. 911.

### **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 2022**

Der forventes en uændret aktivitet og øget indtjening for regnskabsåret 2022.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for MaRKs Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet 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

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 posterings direkte på egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Investerings ejendomme**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,25%

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

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

#### **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.

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 2021

	2021
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	163.600
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-81.463
Andre eksterne omkostninger .....	-17.250
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>64.887</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>64.887</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	6.502
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>71.389</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-47.861
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>23.528</b>
1 Skat af årets resultat .....	-5.160
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>18.368</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	18.368
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>18.368</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021
2 Investeringsejendomme .....	2.562.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.562.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.562.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>35.687</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>35.687</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.597.687</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat.....	870.976
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>910.976</b>
<hr/>	
Hensættelse til udskudt skat .....	4.541
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.541</b>
<hr/>	
Prioritetsgæld.....	1.560.700
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.560.700</b>
<hr/>	
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	45.750
Selskabsskat.....	5.984
Anden gæld.....	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	49.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>121.470</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.682.170</b>
<hr/>	
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.597.687</b>
<hr/>	
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §38	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Overkurs ved emission primo.....	852.608
Overført til frie reserver.....	-852.608
<b>Overkurs ved emission ultimo.....</b>	<b>0</b>
Årets resultat.....	18.368
Overført fra overkurs ved emission.....	852.608
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>870.976</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>910.976</b>

## NOTER

	2021
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets resultat.....	5.984
Regulering af udskudt skat .....	-824
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>5.160</b>
	Investeringsejen- domme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	2.550.000
Tilgang i årets løb.....	5.498
Kostpris 31. december 2021	2.555.498
Årets opskrivninger .....	6.502
Opskrivninger 31. december 2021	6.502
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>2.562.000</b>

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 4,25%. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**Ejendommenes værdi ved ændring af afkastkrav:**

Ændring i afkastkrav	Værdi i t.kr.
+ 0,5%-point	-269
- 0,5%-point	342

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.651.889	1.606.450	45.750	-1.375.000
	<b>1.651.889</b>	<b>1.606.450</b>	<b>45.750</b>	<b>-1.375.000</b>

## NOTER

	2021
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §38</b>	
Værdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen .....	2.562.000
	<hr/>
	<b>2.562.000</b>
	<hr/>
Årets urealiserede gevinster vedr. investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	6.502
	<hr/>
	<b>6.502</b>
	<hr/>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
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.	