

*MaRKs Ejendomme ApS  
Sorgenfrivej 15, Nyker  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 42501042*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar 2022 - 31. december 2022*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/5 2023



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 2022**

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 2022 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 16/5 2023

**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 2022 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 revisoreres 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 16/5 2023

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

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

**Direktion**

Pia Rasmussen

**Pengeinstitut**

Nordea Bank A/S  
Store Torv 16-18  
3700 Rønne

**Revisor**

Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam**

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. 15, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.764, og en egenkapital på t.kr. 926.

### **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 2023**

Der forventes en uændret aktivitet og øget indtjening for regnskabsåret 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for MaRKs Ejendomme ApS for 2022 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

#### 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 posteringer 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,75%

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.

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 2022

	2022	2021 kr. 1000
Nettoomsætning.....	184.100	164
Investeringsjendommenes driftsomkostninger .....	-67.390	-81
Andre eksterne omkostninger.....	-13.500	-17
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>103.210</b>	<b>66</b>
<b>RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b> .....	<b>103.210</b>	<b>66</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	13.000	7
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>116.210</b>	<b>73</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-93.235	-50
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>22.975</b>	<b>23</b>
1 Skat af årets resultat.....	-7.977	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>14.998</b>	<b>18</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	14.998	18
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>14.998</b>	<b>18</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
2 Investeringsejendomme .....	2.575.000	2.562
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.575.000</b>	<b>2.562</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.575.000</b>	<b>2.562</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>188.654</b>	<b>35</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>188.654</b>	<b>35</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.763.654</b>	<b>2.597</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overført resultat.....	885.974	871
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>925.974</b>	<b>911</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	4
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Prioritetsgæld.....	1.745.398	1.560
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.745.398</b>	<b>1.560</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	54.696	46
Selskabsskat.....	12.518	6
Anden gæld.....	21.000	20
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	4.068	50
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>92.282</b>	<b>122</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.837.680</b>	<b>1.682</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.763.654</b>	<b>2.597</b>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overkurs ved emission primo.....	0	853
Overført til frie reserver.....	0	-853
<b>Overkurs ved emission ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	870.976	0
Årets resultat.....	14.998	18
Overført fra overkurs ved emission.....	0	853
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>885.974</b>	<b>871</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>925.974</b>	<b>911</b>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	12.518	6
Regulering af udskudt skat .....	-4.541	-1
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>7.977</b>	<b>5</b>

	Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	2.555.498
Kostpris 31. december 2022	2.555.498
Opskrivninger, primo .....	6.502
Årets opskrivninger .....	13.000
Opskrivninger 31. december 2022	19.502
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2.575.000</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 4,75%. 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	-246
- 0,5%-point	302

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.606.450	1.800.094	54.696	1.517.842
	<b>1.606.450</b>	<b>1.800.094</b>	<b>54.696</b>	<b>1.517.842</b>

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi af investeringsejendomme ultimo indregnet i balancen ...	2.575.000	2.562
	<u>2.575.000</u>	<u>2.562</u>
Årets urealiserede gevinst vedr. investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelse.....	13.000	7
	<u>13.000</u>	<u>7</u>

**5 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.