

MaRKs Ejendomme ApS

Kirkemarksvej 37
Nyker
3700 Rønne
CVR-nr. 42 50 10 42

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2024

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. april 2025

Pia Marker Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for MaRKs Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 8. april 2025

Direktion

Pia Marker Rasmussen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i MaRKs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for MaRKs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 8. april 2025

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Jacob Vejdiksen
Statsautoriseret revisor
mne50627

Selskabsoplysninger

Selskabet

MaRKs Ejendomme ApS
Kirkemarksvej 37
Nyker
3700 Rønne

CVR-nr.: 42 50 10 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 25. juni 2021

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Pia Marker Rasmussen, direktør

Revisor

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

Pengeinstitut

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 416.867, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 179.296.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MaRKs Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene
som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter
på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs-
mæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved
hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodel-
ler.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkast-
baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i de faktiske tal for året, korrigeret
for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapi-
taliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuel-
le driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i
balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige,
men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder
vilsandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræ-
der som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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 betal-
te acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-
vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 føl-
ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på eg-
nenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 61.052 | 39.901 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 61.052 | 39.901 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>-412.000</u> | <u>-301.097</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -350.948 | -261.196 |
| Finansielle indtægter | | 72 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-65.991</u> | <u>-68.615</u> |
| Årets resultat | | <u>-416.867</u> | <u>-329.811</u> |
| Overført resultat | | <u>-416.867</u> | <u>-329.811</u> |
| | | <u>-416.867</u> | <u>-329.811</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>2.050.000</u> | <u>2.462.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>2.050.000</u> | <u>2.462.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.050.000</u> | <u>2.462.000</u> |
| Selskabsskat | | <u>4.000</u> | <u>2.000</u> |
| Tilgodehavender | | <u>4.000</u> | <u>2.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>421</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>4.421</u> | <u>2.000</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.054.421</u></u> | <u><u>2.464.000</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | <u>139.296</u> | <u>556.163</u> |
| Egenkapital | | <u>179.296</u> | <u>596.163</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.416.160 | 1.456.549 |
| Andre kreditinstitutter | | <u>214.200</u> | <u>232.254</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>1.630.360</u> | <u>1.688.803</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 57.843 | 56.255 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 6.943 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.000 | 13.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 163.994 | 92.827 |
| Anden gæld | | <u>9.928</u> | <u>10.009</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>244.765</u> | <u>179.034</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.875.125</u> | <u>1.867.837</u> |
| Passiver i alt | | <u>2.054.421</u> | <u>2.464.000</u> |
| Oplysning om dagsværdi | 5 | | |
| Eventualaktiver | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 40.000 | 556.163 | 596.163 |
| Årets resultat | 0 | -416.867 | -416.867 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 40.000 | 139.296 | 179.296 |

Noter

| | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|---|----------------------|----------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>65.991</u> | <u>68.615</u> |
| | <u>65.991</u> | <u>68.615</u> |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2024 | | <u>2.743.595</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | | <u>2.743.595</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | | -281.595 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-412.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | | <u>-693.595</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | | <u>2.050.000</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes lejeindtægter i regnskabsåret, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi udgør 6% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstyper m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdi af ændringen i afkastprocenten på ejendommene er som følger:

- en ændring i afkastprocent til 6,50 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 1.870
- en ændring i afkastprocent til 5,50% vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 2.210

Alle lejemål er udlejet på balancedagen og der er ved værdiansættelsen forudsat en tomgang på 0. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau på balancedagen.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.512.804 | 1.464.560 | 48.400 | 1.222.560 |
| Andre kreditinstitutter | 232.254 | 223.643 | 9.443 | 166.392 |
| | 1.745.058 | 1.688.203 | 57.843 | 1.388.952 |

Noter

| | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 5 Oplysning om dagsværdi Investeringsjendomme | | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>-412.000</u> | <u>-301.097</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>2.050.000</u> | <u>2.462.000</u> |

6 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 15. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen som følge af væsentlig måleusikkerhed.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.465, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.050.

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter, t.kr. 224, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.050.

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

Pia Marker Rasmussen

Navn returneret af MitId: Pia Marker Rasmussen
Direktør
ID: d86fed1a-1184-43fc-8671-498b17b13a79
IP-adresse: 77.241.136.5:23500
Dato for underskrift: 16-04-2025 10:06:38 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jacob Vejdiksen

Navn returneret af MitId: Jacob Vejdiksen
Revisor
På vegne af Rønne Revision I/S
ID: a09981d5-e812-447b-b2b7-9100c1772aa3
IP-adresse: 87.49.44.202:5792
Dato for underskrift: 16-04-2025 10:08:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Pia Marker Rasmussen

Navn returneret af MitId: Pia Marker Rasmussen
Dirigent
ID: d86fed1a-1184-43fc-8671-498b17b13a79
IP-adresse: 77.241.128.58:45675
Dato for underskrift: 16-04-2025 12:28:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: a21b46PynJP252491310