
MK Ejendomsudvikling ApS

CVR-nr.: 37792063

Merkurvej 1
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/02/2026

Morten Fagerlund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MK Ejendomsudvikling ApS
Merkurvej 1
8600 Silkeborg
e-mailadresse: mkejendomsudvikling@gmail.com
CVR-nr.: 37792063
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for MK Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 11/02/2026

Direktion

Morten Sjøstrand Fagerlund

Kenneth Korsholm Hansen

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2025 udgør 203.081 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende år måles gælden til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		489.477	360.154
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		489.477	360.154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-240.415	-252.929
Ordinært resultat før skat		249.062	107.225
Skat af årets resultat		-45.981	-19.764
Årets resultat		203.081	87.461
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		203.081	87.461
I alt		203.081	87.461

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		11.990.625	9.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt		11.990.625	9.750.000
Anlægsaktiver i alt		11.990.625	9.750.000
Tilgodehavende skat		0	6.548
Tilgodehavender i alt		0	6.548
Likvide beholdninger		0	817
Omsætningsaktiver i alt		0	7.365
AKTIVER I ALT		11.990.625	9.757.365

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		3.122.598	2.919.516
Egenkapital i alt		3.172.598	2.969.516
Hensættelse til udskudt skat		533.989	538.077
Hensatte forpligtelser i alt		533.989	538.077
Gæld til realkreditinstitutter		5.190.873	5.293.341
Gæld til banker		1.900.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.090.873	5.293.341
Gæld til banker		211.677	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		431	4.425
Skyldig selskabsskat		23.972	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		726.519	763.505
Deposita		230.566	188.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.193.165	956.431
Gældsforpligtelser i alt		8.284.038	6.249.772
PASSIVER I ALT		11.990.625	9.757.365

Noter

1. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.314.772
Årets tilgang	2.240.625
Årets afgang	0
Kostpris ultimo	9.555.397
Værdireguleringer primo	2.435.228
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer ultimo	2.435.228
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.990.625

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra NOI.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,4% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 998 tkr. En nedsættelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.203 tkr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0