

---

# MK Ejendomsudvikling ApS

**CVR-nr.: 37792063**

Merkurvej 1  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/02/2024**

---

**Morten Fagerlund**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **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: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 01/01/2024

## 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 vurderes at være 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, herunder amortiseringstillæg fra gæld mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>501.507</b>	<b>507.777</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>501.507</b>	<b>507.777</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-244.088	-228.541
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>257.419</b>	<b>279.236</b>
Skat af årets resultat		-52.996	-57.028
<b>Årets resultat</b>		<b>204.423</b>	<b>222.208</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		204.423	222.208
<b>I alt</b>		<b>204.423</b>	<b>222.208</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.750.000	9.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.750.000</b>	<b>9.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.750.000</b>	<b>9.750.000</b>
Likvide beholdninger		15	202.380
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15</b>	<b>202.380</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.750.015</b>	<b>9.952.380</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.832.055	2.627.632
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.882.055</b>	<b>2.677.632</b>
Hensættelse til udskudt skat		537.764	537.452
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>537.764</b>	<b>537.452</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.395.039	5.501.280
Gæld til banker		133.755	464.024
Deposita		189.638	208.371
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.718.432</b>	<b>6.173.675</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.008	5.533
Skyldig selskabsskat		33.820	16.720
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		571.936	541.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>611.764</b>	<b>563.621</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.330.196</b>	<b>6.737.296</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.750.015</b>	<b>9.952.380</b>

## Noter

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

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	7.314.772
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.314.772</b>
Værdireguleringer primo	2.435.228
Årets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>2.435.228</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.750.000</b>

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,35 % pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 817 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 985 tkr.

Der har i regnskabsåret været en enkelt måneds tomgang i én lejlighed.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0