

# MKS Vadum Holding ApS

c/o Michael Klitgaard Sørensen, Gustav Zimmersvej 84, 9430 Vadum  
CVR-nr.: 38 94 80 83

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. april 2026

---

Michael Klitgaard Sørensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Industrivej 10  
DK-9440 Aabybro  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 27 98 11  
aabybro@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	MKS Vadum Holding ApS c/o Michael Klitgaard Sørensen Gustav Zimmersvej 84 9430 Vadum
	CVR-nr.: 38 94 80 83
	Stiftet: 20. september 2017
	Kommune: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Klitgaard Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Industrivej 10 9440 Aabybro
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for MKS Vadum Holding 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørhalne, den 22. april 2026

Direktion:

---

Michael Klitgaard Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MKS Vadum Holding ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MKS Vadum Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabybro, den 22. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Martin Bang  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46608

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i andre selskaber og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskaber, der besidder investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Den forholdsmæssige ejerandel af resultat, indeholdende værdireguleringer foretaget i disse ejendomsselskaber, indregnes i selskabets balance efter indre værdis metode.

Dagsværdien i ejendomsselskaberne er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, baseret på de specifikke ejendommers forventede pengestrømme for de kommende år. Som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet, inflations- og renteniveau er der i sagens natur knyttet en usikkerhed til udviklingen af dagsværdien for investeringsejendommene.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-43.061</b>	<b>-57.140</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		730.154	5.417.155
Andre finansielle indtægter		334.353	92.153
Øvrige finansielle omkostninger		-390.130	-608.757
<b>Resultat før skat</b>		<b>631.316</b>	<b>4.843.411</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>631.316</b>	<b>4.843.411</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		729.692	5.417.166
Overført resultat		-177.776	-641.255
<b>I alt</b>		<b>631.316</b>	<b>4.843.411</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i kapitalinteresser		5.085.485	26.329.797
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.085.485</b>	<b>26.329.797</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.085.485</b>	<b>26.329.797</b>
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		4.681.939	3.377.331
Andre tilgodehavender		2.552.397	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.234.336</b>	<b>3.377.331</b>
Likvide beholdninger		8.155.294	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.389.630</b>	<b>3.377.331</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.475.115</b>	<b>29.707.128</b>

### Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.894.451	9.581.260
Overført resultat		14.344.319	8.105.594
Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
<b>Egenkapital</b>		<b>18.368.170</b>	<b>17.804.354</b>
Gæld til pengeinstitutter		0	9.652.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.076.922	2.220.095
Anden gæld		23	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.106.945</b>	<b>11.902.774</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.106.945</b>	<b>11.902.774</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.475.115</b>	<b>29.707.128</b>

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	9.581.260	8.105.594	67.500	17.804.354
Forslag til resultatdisponering		729.692	-177.776	79.400	631.316
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte				-67.500	-67.500
<b>Overførsler</b>					
Afgang/ophør		-4.416.501	4.416.501		0
Modt./dekl. udbytte		-2.000.000	2.000.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>3.894.451</b>	<b>14.344.319</b>	<b>79.400</b>	<b>18.368.170</b>

## Noter

### 1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskaber, der besidder investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Den forholdsmæssige ejerandel af resultat, indeholdende værdireguleringer foretaget i disse ejendomsselskaber, indregnes i selskabets balance efter indre værdis metode.

Dagsværdien i ejendomsselskaberne er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, baseret på de specifikke ejendommens forventede pengestrømme for de kommende år. Som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet, inflations- og renteniveau er der i sagens natur knyttet en usikkerhed til udviklingen af dagsværdien for investeringsejendommene.

### 2 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

### 3 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2025	16.749.000
Tilgang	1.141.035
Afgang	-16.699.000
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.191.035</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	9.580.797
Udloddet resultat	-2.000.000
Årets resultat	747.282
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	-4.416.501
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>3.911.578</b>
Afskrivninger på goodwill	17.128
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2025</b>	<b>17.128</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>5.085.485</b>

#### Goodwill

MKS Vadum Holding ApS har erhvervet kapitalandele i TM Ejendom Erhverv ApS i årets løb. Kostprisen for kapitalandelen udgør 1.127 tkr. Goodwill af årets køb udgør 112 tkr.

### 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 1.288 tkr. pr. balancedagen som vedrører fremførselsberettiget skattemæssigt underskud. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen pr. balancedagen, idet at ledelsen vurderer at der er usikkerhed omkring udnyttelse indenfor de kommende 2-3 år.

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

MKS Vadum Holding ApS har stillet kapitalandele på nominelt 25 tkr. til sikkerhed for gæld til Nordea Bank. Gælden udgør 0 tkr. pr. 31. december 2025.

MKS Vadum Holding ApS har stillet egne kapitalandele på nominelt 50 tkr. til sikkerhed for gæld til Nordea Bank. Gælden udgør 0 tkr. pr. 31. december 2025.

MKS Vadum Holding ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring på 1.950 tkr. overfor mellemværender med kapitalinteresser til fordel for gæld til banker.

MKS Vadum Holding ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring på 1.750 tkr. overfor mellemværender med kapitalejer til fordel for gæld til banker.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MKS Vadum Holding ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realiserbar. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i kapitalinteresser men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 3 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr.

Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov.

I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.