

**Mørk Ejendomme ApS**  
**Industrivej 3, 6760 Ribe**

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

**CVR-nr. 31 28 26 67**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2025.

---

**Morten Mørk Andersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Mørk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 30. april 2025

### Direktion

Morten Mørk Andersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Mørk Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 revisorers 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.

Vejen, den 30. april 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Mørk Ejendomme ApS Industrivej 3 6760 Ribe
	CVR-nr.: 31 28 26 67
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Mørk Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank, J. Lauritzens Plads 1, 6760 Ribe
<b>Modervirksomhed</b>	Mørk Holding Ribe Aps

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 198 t.kr. mod 81 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -326 t.kr. mod -40 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret ved indtjening.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer i 2025 et positivt resultat på t.kr. 12.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mørk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mørk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>198.067</b>	<b>80.603</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-359.638	149.950
3 Personaleomkostninger	-838	-2.590
<b>Driftsresultat</b>	<b>-162.409</b>	<b>227.963</b>
Andre finansielle indtægter	81.531	26.258
4 Øvrige finansielle omkostninger	-334.805	-295.848
<b>Resultat før skat</b>	<b>-415.683</b>	<b>-41.627</b>
Skat af årets resultat	89.629	1.719
<b>Årets resultat</b>	<b>-326.054</b>	<b>-39.908</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-326.054	-39.908
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-326.054</b>	<b>-39.908</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	7.730.850	7.695.089
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.730.850</u>	<u>7.695.089</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.730.850</b></u>	<u><b>7.695.089</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	229.706	166.785
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	26.708	35.530
	Andre tilgodehavender	543.365	522.467
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.213</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>802.992</u>	<u>724.782</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>802.992</b></u>	<u><b>724.782</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>8.533.842</b></u>	<u><b>8.419.871</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	-150.012	176.042
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-25.012</b>	<b>301.042</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.427.882	1.557.879
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.089.365	5.159.462
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.517.247	6.717.341
8 Kortfristet del af langfristet gæld	209.409	152.622
Gæld til pengeinstitutter	59.334	69.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.033	456.342
Gæld til tilknyttede virksomheder	737.405	709.043
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	14.426	13.871
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.041.607	1.401.488
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.558.854</b>	<b>8.118.829</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.533.842</b>	<b>8.419.871</b>
1 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		7.730.850
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-359.638
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-359.638	149.950
	<u>-359.638</u>	<u>149.950</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	838	2.590
	<u>838</u>	<u>2.590</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	243.765	201.572
Andre finansielle omkostninger	91.040	94.276
	<u>334.805</u>	<u>295.848</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	8.593.386	5.724.282
Tilgang i årets løb	395.399	2.869.104
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.988.785</u>	<u>8.593.386</u>
Regulering til dagsværdi primo	-898.297	-1.048.247
Årets regulering til dagsværdi	-359.638	149.950
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>-1.257.935</u>	<u>-898.297</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>7.730.850</u>	<u>7.695.089</u>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 5 boligejendomme på i alt 561 m<sup>2</sup> beliggende i Ribe og 3 grunde i Ribe.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. .

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi.

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendommens type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Ribe) (%)	5,81	5,88
Tomgangsprocent i normalisering, boligejendomme, (%)	0	0
Leje pr. m <sup>2</sup> for beboelsesejendomme: (kr.)	845	842

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er foretaget korrektion af realiserede omkostninger til vedligehold til normaliseret niveau, hvilket har medført en reduktion af de realiserede omkostninger til et gns. niveau på 45 kr./m<sup>2</sup>.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.730 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 581 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 691 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>	
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
<b>7. Overført resultat</b>			
Overført resultat primo	176.042	215.950	
Årets overførte overskud eller underskud	-326.054	-39.908	
	<u>-150.012</u>	<u>176.042</u>	
<b>8. Gældsforpligtelser</b>			
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.498.391	70.509	1.427.882
Deposita	138.900	138.900	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.089.365	0	6.089.365
	<u>7.726.656</u>	<u>209.409</u>	<u>7.517.247</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.120 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.586 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.731 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mørk Holding Ribe ApS, CVR-nr. 30 28 23 96, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.