

---

# ***Mørck Ejendomme ApS***

Slots Bjergbyvej 44A, 4200 Slagelse

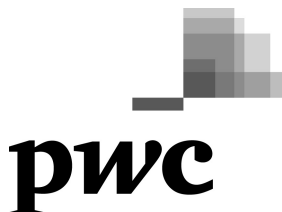
## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 37 86 82 56

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/5 2022

Poul Mørck-Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Mørck Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. maj 2022

## Direktion

Poul Mørck-Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Mørck Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mørck Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 12. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mørck Ejendomme ApS  
Slots Bjergbyvej 44A  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 86 82 56  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

Poul Mørck-Jensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK    |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>1.247.400</b> | <b>687.032</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2    | -114.083         | -120.083       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.133.317</b> | <b>566.949</b> |
| Finansielle indtægter                                             | 3    | 18.286           | 14.683         |
| Finansielle omkostninger                                          | 4    | -566.518         | -261.813       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>585.085</b>   | <b>319.819</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 5    | -117.689         | -70.431        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>467.396</b>   | <b>249.388</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat | 467.396        | 249.388        |
|                   | <b>467.396</b> | <b>249.388</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                         | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                     |      | 10.839.162        | 12.818.940        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 7.848             | 32.737            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 6    | <b>10.847.010</b> | <b>12.851.677</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>10.847.010</b> | <b>12.851.677</b> |
| <b>Varebeholdninger</b>                 | 7    | <b>110.000</b>    | <b>0</b>          |
| Andre tilgodehavender                   |      | 932.650           | 326.365           |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>932.650</b>    | <b>326.365</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>203.933</b>    | <b>799.777</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>1.246.583</b>  | <b>1.126.142</b>  |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>12.093.593</b> | <b>13.977.819</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                   | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                 |      | 3.524.263         | 3.056.866         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>3.574.263</b>  | <b>3.106.866</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 847.114           | 871.347           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>847.114</b>    | <b>871.347</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 5.418.247         | 5.723.023         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 8    | <b>5.418.247</b>  | <b>5.723.023</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8    | 274.500           | 108.000           |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                 | 2.018.189         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 960.649           | 957.874           |
| Selskabsskat                                      |      | 143.991           | 86.750            |
| Deposita                                          |      | 229.410           | 24.000            |
| Anden gæld                                        |      | 645.419           | 281.770           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 0                 | 800.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>2.253.969</b>  | <b>4.276.583</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>7.672.216</b>  | <b>9.999.606</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>12.093.593</b> | <b>13.977.819</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 10   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>  | <u>I alt</u>     |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                 | DKK                    | DKK              | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000                 | 3.056.867        | 3.106.867        |
| Årets resultat                  | 0                      | 467.396          | 467.396          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>          | <b>3.524.263</b> | <b>3.574.263</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom.

## 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

| 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|----------------|----------------|
| 114.083        | 120.083        |
| <b>114.083</b> | <b>120.083</b> |

## 3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

|               |               |
|---------------|---------------|
| 18.286        | 14.683        |
| <b>18.286</b> | <b>14.683</b> |

## 4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

|                |                |
|----------------|----------------|
| 566.518        | 261.813        |
| <b>566.518</b> | <b>261.813</b> |

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

|                |               |
|----------------|---------------|
| 141.922        | 70.431        |
| -24.233        | 0             |
| <b>117.689</b> | <b>70.431</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

|                                                         | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar                                      | 13.362.084                      | 45.696                                               |
| Tilgang i årets løb                                     | 295.333                         | 0                                                    |
| Afgang i årets løb                                      | -2.164.167                      | -30.000                                              |
| Kostpris 31. december                                   | 11.493.250                      | 15.696                                               |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                         | 543.144                         | 12.959                                               |
| Årets afskrivninger                                     | 110.944                         | 3.139                                                |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0                               | -8.250                                               |
| Ned- og afskrivninger 31. december                      | 654.088                         | 7.848                                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               | <b>10.839.162</b>               | <b>7.848</b>                                         |

## 7 Varebeholdninger

|                          |                |          |
|--------------------------|----------------|----------|
| Aktiver bestemt for salg | 110.000        | 0        |
|                          | <b>110.000</b> | <b>0</b> |

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 4.477.000        | 5.250.000        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 941.247          | 473.023          |
| Langfristet del                       | 5.418.247        | 5.723.023        |
| Inden for 1 år                        | 274.500          | 108.000          |
|                                       | <b>5.692.747</b> | <b>5.831.023</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                                         | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                                              |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                                                                                      |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                                                                                    |             |             |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                                                                                                                     | 10.839.162  | 12.818.940  |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:                                                                                                         |             |             |
| Selskabet har udstedt pantebreve for i alt kr. 1.800.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret pantebreve for kr. 1.800.000 til sikkerhed for bankgæld. |             |             |
| <b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>                                                                                                                                |             |             |
| Til sikkerhed for bankgæld har selskabet stillet selvskyldner kaution overfor Digikom ApS og I.T. Gaarden ApS.                                                          |             |             |
| Bankgælden udgør pr. 31. december 2021                                                                                                                                  | 32.499.345  | 33.499.345  |
| Til sikkerhed for overholdelse af indgået aftale med 3. mand er der stillet bankgarantier med i alt TDKK 9.960.                                                         |             |             |

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mørck Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Øvrige bygninger                        | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.