

MKP Ejendomme ApS

c/o Dan Knudsen
Ledøjetofte 4, Ledøje
2765 Smørum

CVR-nr. 29919259

Årsrapport for 2024

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. maj 2025

Jan Mølhav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter.....	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for MKP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 12. maj 2025

Direktion

Jan Mølhave Pedersen
Direktør

Dan Eberhardt Knudsen
Direktør

Jens-Peter Kretschmar Pedersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MKP Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MKP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kastrup, den 12. maj 2025

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Lisa Kolbye
Registreret revisor
mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MKP Ejendomme ApS c/o Dan Knudsen Ledøjetofte 4, Ledøje 2765 Smørum
CVR-nr.	29919259
Stiftelsesdato	25. september 2006
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Jan Mølhav Pedersen Dan Eberhardt Knudsen Jens-Peter Kretschmar Pedersen
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
CVR-nr.	13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt handelsvirksomhed og investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 1.202.565, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 52.342.967, og en egenkapital på kr. 21.347.655.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MKP Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, ejendomme og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6,2 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Som estimat for dagsværdi på renteswaps, anvendes basisværdien. Basisværdien opgøres af banken som nutidsværdien af de kontraktuelle pengestrømme. Basisværdien opgøres af banken på baggrund af den konkrete kontrakt og bankens forventning til udviklingen i den variable rente.

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Som estimat for dagsværdi på renteswaps, anvendes basisværdien. Basisværdien opgøres af banken som nutidsværdien af de kontraktuelle pengestrømme. Basisværdien opgøres af banken på baggrund af den konkrete kontrakt og bankens forventning til udviklingen i den variable rente.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.900.290	2.881.313
Personaleomkostninger	1	-122.713	-84.143
Driftsresultat		2.777.577	2.797.170
Andre finansielle indtægter		506.496	433.908
Andre finansielle omkostninger		-1.860.840	-1.826.423
Resultat før skat		1.423.233	1.404.655
Skat af årets resultat		-220.668	-136.917
Årets resultat		1.202.565	1.267.738
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.202.565	1.267.738
Resultatdisponering		1.202.565	1.267.738

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	50.400.000	50.400.000
Materielle anlægsaktiver		50.400.000	50.400.000
Andre tilgodehavender		467.743	882.982
Finansielle anlægsaktiver		467.743	882.982
Anlægsaktiver		50.867.743	51.282.982
Andre tilgodehavender		109.838	0
Tilgodehavender		109.838	0
Likvide beholdninger		1.365.386	1.134.221
Omsætningsaktiver		1.475.224	1.134.221
Aktiver		52.342.967	52.417.203

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Reserve for dagsværdi af sikring		467.743	882.982
Overført resultat		20.753.912	19.551.347
Egenkapital		21.347.655	20.560.329
Hensættelser til udskudt skat		5.314.334	5.193.269
Hensatte forpligtelser		5.314.334	5.193.269
Gæld til kreditinstitutter		20.856.420	22.062.746
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.002.804	1.053.748
Langfristede gældsforpligtelser	3	21.859.224	23.116.494
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.195.812	1.035.614
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.625.942	2.511.497
Kortfristede gældsforpligtelser		3.821.754	3.547.111
Gældsforpligtelser		25.680.978	26.663.605
Passiver		52.342.967	52.417.203
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	467.743	19.551.347	20.145.090
Årets resultat			1.202.565	1.202.565
Egenkapital 31. december 2024	126.000	467.743	20.753.912	21.347.655

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024	2023
Lønninger	121.317	83.239
Andre omkostninger til social sikring	1.396	904
	122.713	84.143
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringssejendomme

	2024	2023
Kostpris primo	36.907.509	36.907.509
Kostpris ultimo	36.907.509	36.907.509
Dagsværdireguleringer primo	13.492.491	13.492.491
Dagsværdireguleringer ultimo	13.492.491	13.492.491
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.400.000	50.400.000

Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Erhvervssejendommen Riberhus beliggende Centrumgaden, Ballerup er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer. Der forventes normal inflation og alm. løbende vedligeholdelse.

Benyttede forudsætninger pr. 31. december 2024:

Tomgang: 0 %

Afkastkrav: 6,2 %

Leje pr. m2 pr. år: 1.312 kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	20.856.420	1.195.812	15.737.101
Anden gæld	1.002.804	0	1.002.804
	21.859.224	1.195.812	16.739.905

Selskabet har indgået renteswapaftale med Danske Bank vedrørende kreditforeningslån og banklån på t.kr. 18.577. Den variable rente er byttet til en fast rente på 1,34 % indtil 31. december 2027. Markedsværdien af den finansielle aftale pr. 31. december 2024 viser en positiv markedsværdi på t.kr. 467.743 og er indregnet som Andre tilgodehavender i Finansielle anlægsaktiver.

Noter

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen, udover dem der fremgår af årsregnskabet.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut:

Grunde og bygninger; pantebreve t.kr. 28.562.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:

Grunde og bygninger, ejerpantebreve t.kr. 8.530.

Aktivet der er anvendt som sikkerhed har en regnskabsmæssig værdi til t.kr. 50.400.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen, udover dem der fremgår af årsregnskabet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens-Peter Kretschmar Puy Pedersen

Direktør

Serienummer: 67c772ab-054b-480a-aa96-2388738bf4fc

IP: 83.89.xxx.xxx

2025-05-14 11:32:16 UTC



Jan Mølhav Pedersen

Direktør

Serienummer: 00d40bd0-43e8-4ec7-8d13-570a2bd0935c

IP: 195.97.xxx.xxx

2025-05-14 13:42:43 UTC



Jan Mølhav Pedersen

Dirigent

Serienummer: 00d40bd0-43e8-4ec7-8d13-570a2bd0935c

IP: 195.97.xxx.xxx

2025-05-14 13:42:43 UTC



Dan Eberhardt Knudsen

Direktør

Serienummer: d76cb7aa-6b45-4d0a-b31d-8a79579fbe77

IP: 176.20.xxx.xxx

2025-05-15 08:13:34 UTC



Lisa Charlotte Bébe Kolbye

REVISIONSFIRMAET GUTFELT A/S CVR: 13254192

Registreret revisor

Serienummer: ef6f374f-c992-4ee7-b909-13062ad89ab1

IP: 193.200.xxx.xxx

2025-05-15 09:12:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.