

## **MK-Ejendomme ApS**

Helsingørvej 10  
7100 Vejle

**CVR-nr. 38 50 50 25**

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 07/03 2025

---

Mikael Hougaard Kristoffersen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

|                                                         | <b>Side</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger                                     | 1           |
| Ledelsespåtegning                                       | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024         | 12          |
| Balance pr. 31. december 2024                           | 13          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 15          |
| Noter                                                   | 16          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MK-Ejendomme ApS  
Helsingørvej 10  
7100 Vejle

CVR-nr.: 38 50 50 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Hjemsted: Vejle

### Direktion

Mikael Hougaard Kristoffersen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for MK-Ejendomme 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. marts 2025

## Direktion

Mikael Hougaard Kristoffersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i MK-Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MK-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

## 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.

Horsens, den 7. marts 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, byggeri og entreprisevirksomhed samt at eje, sælge og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 7.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 853 t.kr. jf. omtale i note 7.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 327.378, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.241.641.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MK-Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med at denne forfalder til betaling hos lejerne. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdi af de fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                                         | Brugstid | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 år     | 0 %       |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MK-Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

### 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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2024

|                                                            | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |      | <b>1.585.075</b> | <b>1.610.427</b> |
| Personaleomkostninger                                      | 2    | (332.129)        | (176.463)        |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                  |      | <b>1.252.946</b> | <b>1.433.964</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | 3    | (17.500)         | (10.000)         |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>         |      | <b>1.235.446</b> | <b>1.423.964</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                   | 4    | 9.360            | (142.443)        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>1.244.806</b> | <b>1.281.521</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      |      | 56.872           | 22.157           |
| Finansielle indtægter                                      | 5    | 38.705           | (6.541)          |
| Finansielle omkostninger                                   | 6    | (997.690)        | 820.540          |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>342.693</b>   | <b>2.117.677</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 7    | (15.315)         | (527.991)        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>327.378</b>   | <b>1.589.686</b> |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 56.872           | 22.157           |
| Overført resultat                                          |      | 270.506          | 1.567.529        |
|                                                            |      | <b>327.378</b>   | <b>1.589.686</b> |

## Balance pr. 31. december 2024

|                                              | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investerings ejendomme                       | 8    | 20.925.293        | 31.448.594        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 8    | 0                 | 17.500            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>20.925.293</b> | <b>31.466.094</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 9    | 585.125           | 528.253           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>585.125</b>    | <b>528.253</b>    |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>21.510.418</b> | <b>31.994.347</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 2.853             | 3.689             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 929.825           | 905.950           |
| Andre tilgodehavender                        | 10   | 325.000           | 325.000           |
| Udskudt skatteaktiv                          | 11   | 552.862           | 430.127           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 205.343           | 298.917           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.015.883</b>  | <b>1.963.683</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>140.092</b>    | <b>39.285</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>2.155.975</b>  | <b>2.002.968</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>23.666.393</b> | <b>33.997.315</b> |

## Balance pr. 31. december 2024

|                                                            | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                            |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                         |      | 50.000            | 50.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 564.725           | 507.853           |
| Overført resultat                                          |      | 2.626.916         | 2.356.410         |
| <b>Egenkapital</b>                                         |      | <b>3.241.641</b>  | <b>2.914.263</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 13.430.046        | 20.332.461        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 199.998           | 199.998           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 12   | <b>13.630.044</b> | <b>20.532.459</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 12   | 96.671            | 271.027           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 124.988           | 48.544            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 5.185.640         | 9.426.812         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 812.115           | 296.860           |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                              |      | 138.050           | 0                 |
| Anden gæld                                                 |      | 62.280            | 47.309            |
| Deposita                                                   |      | 374.964           | 460.041           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>6.794.708</b>  | <b>10.550.593</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>20.424.752</b> | <b>31.083.052</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>23.666.393</b> | <b>33.997.315</b> |
| Eventualforpligtelser                                      | 13   |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 14   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskriv-<br/>ning efter den<br/>indre værdis-<br/>metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 50.000                          | 507.853                                                                              | 2.356.410                    | 2.914.263        |
| Årets resultat                       | 0                               | 56.872                                                                               | 270.506                      | 327.378          |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>50.000</b>                   | <b>564.725</b>                                                                       | <b>2.626.916</b>             | <b>3.241.641</b> |

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har indregnet et skatteaktiv på 553 t.kr. Ledelsen forventer positiv resultatudvikling fremadrettet og deraf en fremtidig udnyttelse af skatteaktivet. Henset til, at værdien af aktivet er afhængig af den fremtidige udvikling, er der tilknyttet en vis usikkerhed ved måling af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

|                                                                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>      |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                                                | kr.            | kr.              |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                                 |                |                  |
| Lønninger                                                      | 323.338        | 167.709          |
| Pensioner                                                      | 3.750          | 5.000            |
| Andre omkostninger til social sikring                          | 5.041          | 3.754            |
|                                                                | <b>332.129</b> | <b>176.463</b>   |
| <br>Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit            | <br>1          | <br>1            |
| <br><b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                |                  |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                         | 17.500         | 10.000           |
|                                                                | <b>17.500</b>  | <b>10.000</b>    |
| <br><b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>          |                |                  |
| Salg af investeringsejendomme                                  | 47.444         | (2.426.843)      |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                   | (38.084)       | 2.284.400        |
| Værdiregulering investeringsejendomme                          | <b>9.360</b>   | <b>(142.443)</b> |
| <br><b>5 Finansielle indtægter</b>                             |                |                  |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                    | 35.323         | 35.582           |
| Andre finansielle indtægter                                    | 3.382          | (42.123)         |
|                                                                | <b>38.705</b>  | <b>(6.541)</b>   |

## Noter til årsrapporten

|                                                     | <b>2024</b>                        | <b>2023</b>                                            |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                     | kr.                                | kr.                                                    |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>                   |                                    |                                                        |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder   | 293.118                            | 433.567                                                |
| Andre finansielle omkostninger                      | 704.572                            | (1.254.107)                                            |
|                                                     | <b>997.690</b>                     | <b>(820.540)</b>                                       |
| <b>7 Skat af årets resultat</b>                     |                                    |                                                        |
| Årets udskudte skat                                 | (122.735)                          | 527.991                                                |
| Sambeskatningsbidrag                                | 138.050                            | 0                                                      |
|                                                     | <b>15.315</b>                      | <b>527.991</b>                                         |
| <b>8 Materielle anlægsaktiver</b>                   |                                    |                                                        |
|                                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
| Kostpris 1. januar 2024                             | 31.667.808                         | 50.000                                                 |
| Tilgang i årets løb                                 | 143.829                            | 0                                                      |
| Afgang i årets løb                                  | (8.167.991)                        | 0                                                      |
| Kostpris 31. december 2024                          | 23.643.646                         | 50.000                                                 |
| Opskrivninger 1. januar 2024                        | (219.213)                          | 0                                                      |
| Årets opskrivninger                                 | (38.084)                           | 0                                                      |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | (2.461.056)                        | 0                                                      |
| Opskrivninger 31. december 2024                     | (2.718.353)                        | 0                                                      |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024                | 0                                  | 32.500                                                 |
| Årets afskrivninger                                 | 0                                  | 17.500                                                 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024             | 0                                  | 50.000                                                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>      | <b>20.925.293</b>                  | <b>0</b>                                               |

## Noter til årsrapporten

Selskabets investeringsejendomme består af 4 boligejendomme beliggende i Horsens (1), Vejle (1) og Give (1).

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

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Horsens 5,6 % (31.12.2023; 5,5 %)
- Boligejendomme beliggende i Vejle 5,6 % (31.12.2023; 5,5 %)
- Boligejendomme beliggende i Give 6,15 % (31.12.2023; 6 %)

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme reguleret til dagsværdi udgør 5,78 % pr. 31.12.2024 (31.12.2023; 5,62%).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 853 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 929 t.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for færdigudviklede ejendommene reguleret til dagsværdi udgør 870 kr. mod 887 kr. sidste år. Den samlede størrelse på ejendommene udgør 1.765 m<sup>2</sup>. Lejerne har i kontrakterne en uopsigelighed på tre måneder.

## Noter til årsrapporten

|                                                   | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                   | kr.            | kr.            |
| <b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                |                |
| Kostpris 1. januar 2024                           | 20.400         | 20.400         |
| Kostpris 31. december 2024                        | 20.400         | 20.400         |
| Værdireguleringer 1. januar 2024                  | 507.853        | 485.696        |
| Årets resultat                                    | 56.872         | 22.157         |
| Værdireguleringer 31. december 2024               | 564.725        | 507.853        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b>585.125</b> | <b>528.253</b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| <b>Navn</b>  | <b>Hjemsted</b> | <b>Ejerandel</b> |
|--------------|-----------------|------------------|
| PM Vejle ApS | Vejle           | 51 %             |

## 10 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende består af et lån til ekstern part i forbindelse med køb af en af selskabets ejendomme.

MK-Ejendomme ApS har som sikkerhed for lånet underpant i et ejerpantebrev på 1.700 t.kr. i ejendommen.

## Noter til årsrapporten

|                                                       | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | kr.              | kr.              |
| <b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>                |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024           | (430.127)        | (958.118)        |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen           | (122.735)        | 527.991          |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024</b> | <b>(552.862)</b> | <b>(430.127)</b> |

### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

|                                  |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Materielle anlægsaktiver         | (598.038) | (44.377)  |
| Låneomkostninger                 | 45.176    | 64.467    |
| Skattemæssigt underskud          | 0         | (450.217) |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 552.862   | 430.127   |
|                                  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |

### Udskudt skatteaktiv

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Opgjort skatteaktiv          | 552.862        | 430.127        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>552.862</b> | <b>430.127</b> |

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

|                                          | <b>Gæld</b>           | <b>Gæld</b>              | <b>Afdrag</b>   | <b>Restgæld</b>   |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
|                                          | <b>1. januar 2024</b> | <b>31. december 2024</b> | <b>næste år</b> | <b>efter 5 år</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 20.603.488            | 13.526.717               | 96.671          | 12.996.203        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 199.998               | 199.998                  | 0               | 199.998           |
|                                          | <b>20.803.486</b>     | <b>13.726.715</b>        | <b>96.671</b>   | <b>13.196.201</b> |

## Noter til årsrapporten

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MK83 Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattedeselskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 4 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på 4 t.kr., i alt 14 t.kr.

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens kreditforeningslån, maks. 1.141 t.kr.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i ejendomme. Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2024 udgør 20.925 t.kr.