ACCOUNTA

MK Ejendomme af 2015 ApS

Kankbøllevej 104,

8530 Hjortshøj

CVR-nr. 36918853

Årsrapport for 2024

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2025

_____

Malte Glob Ketscher
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for MK Ejendomme af 2015 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.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 28. juni 2025

Direktion

Malte Glob Ketscher
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i MK Ejendomme af 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Ejendomme af 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 opstilling 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.

Næstved, den 28. juni 2025

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 30613791

Ivan Kjeldsen
Statsautoriseret revisor
mne10797

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MK Ejendomme af 2015 ApS Kankbøllevej 104, 8530 Hjortshøj
CVR-nr.	36918853
Stiftelsesdato	11. juni 2015
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Malte Glob Ketscher
Revisor	Accounta Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25a 4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Investeringsejendomme indregnes til dagsværdien. Dagsværdien er afhængig af en række faktorer, herunder blandt andet lejeindtægter, tomgangsleje, vedligeholdelse og rente. I sagens natur kan vurderingen af disse faktorer være behæftet med usikkerhed, hvilket kan have indflydelse på indregning af investeringsejendomme i balancen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i regnskabsåret fortsat sine sædvanlige driftsaktiviteter.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 109.248, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 3.014.265, og en egenkapital på kr. 199.043.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for MK Ejendomme af 2015 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
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 lejeindtægter , ejendomsomkostninger og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i den periode de vedrører.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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 og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets

Anvendt regnskabspraksis

forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**180.369**	**62.687**
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		**180.369**	**62.687**
Andre finansielle omkostninger		-71.121	-80.225
Resultat før skat		**109.248**	**-17.538**
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		**109.248**	**-17.538**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		109.248	-17.537
Resultatdisponering		**109.248**	**-17.537**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.984.265	2.984.265
Materielle anlægsaktiver		**2.984.265**	**2.984.265**
Anlægsaktiver		**2.984.265**	**2.984.265**
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.976
Andre tilgodehavender		30.000	35.500
Tilgodehavender		**30.000**	**40.476**
Omsætningsaktiver		**30.000**	**40.476**
Aktiver		**3.014.265**	**3.024.741**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat		149.043	39.795
Egenkapital		**199.043**	**89.795**
Gæld til kreditinstitutter		396.555	410.864
Gæld til realkreditinstitutter		603.256	655.056
Langfristede gældsforpligtelser	5	**999.811**	**1.065.920**
Gæld til banker		60.282	77.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser		247.681	295.854
Anden gæld		1.105.320	539.263
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		402.128	956.153
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.815.411**	**1.869.026**
Gældsforpligtelser		**2.815.222**	**2.934.946**
Passiver		**3.014.265**	**3.024.741**
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	9		

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	71.121	80.225
	71.121	**80.225**
3. Skat af årets resultat		
Årets resultat udløser ikke skat. Selskabet har et udskudt skatteaktiv som følge af skattemæssige fremførbare underskud. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen.		
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	**50.000**	**50.000**

Der er siden stiftelsen af selskabet den 25. september 2019 ved kontant indksud af 50.000 kr. til pari kurs ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	396.555	15.998	314.965
Gæld til realkreditinstitutter	603.256	53.120	335.320
	999.811	**69.118**	**650.285**

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme, idet værdien af investeringsejendomme beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor lejeindtægter, tomgang, vedligeholdelse samt renter indgår som væsentlige faktorer, og der er knyttet usikkerhed ved vurdering af størrelsen herraf, og demed den beregnede værdi af investeringsejendomme.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 603 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.984 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 60 tkr. er der givet håndpant i ejerpantebreve, nom. 1.617 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.265 tkr.

Noter

	2024	2023

9. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdireglering over resultatopgørelsen, jf. bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder, således at det korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat. På baggrund heraf og et relevant afkastkrav beregnes dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der udføres igangværende vedligeholdelse på ejendomsporteføljen, og der er på den baggrund ikke sket regulering af dagsværdien pr. 31. december 2024.