

# **MBCJ Invest ApS**

**CVR-nr.: 31877741**

Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

Årsrapport  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/02/2022**

---

**Martin Lundhøj**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      MBCJ Invest ApS  
Hovedgaden41  
2970Hørsholm

CVR-nr:              31877741  
Regnskabsår:      01/10/2020 - 30/09/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2020 - 30. september 2021 for MBCJ Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hørsholm , den 28/02/2022

**Direktion**

Martin Lundhøj Jensen

# Ledelsesberetning

## LEDELSESBERETNING

### ***Selskabets væsentligste aktiviteter***

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering samt hermed beslægtet virksomhed.

### ***Usædvanlige forhold***

Ingen

### ***Usikkerhed ved indregning og måling***

Ingen

### ***Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold***

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### ***Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdagen***

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for MBCJ Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld mv. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

#### **Selskabsskat og udskudt skat - fortsat**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investeringsjendomme til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendomme over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer der omfatter børsnoterede aktier værdiansættes til kursværdien på statusdagen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

#### **Gæld til koncernselskaber**

Gæld til koncernselskaber indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Nettoomsætning		196.832	154.754
Eksterne omkostninger		-125.376	-107.960
<b>Bruttoresultat</b>		<b>71.456</b>	<b>46.794</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>71.456</b>	<b>46.794</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-27.274	-29.754
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>44.182</b>	<b>17.040</b>
Skat af årets resultat		-9.720	-3.748
<b>Årets resultat</b>		<b>34.462</b>	<b>13.292</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		34.462	13.292
<b>I alt</b>		<b>34.462</b>	<b>13.292</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.619.679	2.619.679
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.619.679</b>	<b>2.619.679</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.619.679</b>	<b>2.619.679</b>
Likvide beholdninger		13.625	9.342
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.625</b>	<b>9.342</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.633.304</b>	<b>2.629.021</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		479.368	444.906
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>604.368</b>	<b>569.906</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.971.235	1.989.135
Deposita		22.200	22.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.993.435</b>	<b>2.011.335</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.160	8.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.084	11.084
Skyldig selskabsskat		16.257	28.536
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.501</b>	<b>47.780</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.028.936</b>	<b>2.059.115</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.633.304</b>	<b>2.629.021</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen forpligtelser udover de i regnskabet oplyste

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der eksisterer ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover de i regnskabet oplyste

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme klassificeret som boliglejemål, og er beliggende i Ølstykke.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaserede model.

Som grundlag er anvendt budgettet for 2021/2022 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom deposita tillægges.

Driftsafkastet for 2021/2022 er opgjort til t.kr. 132. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed. For 2021/2022 er anvendt et afkastkrav på 5,05 %.

En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme.

Markedsudviklingen kan medføre, et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret