



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

MB Ejendomme ApS

**Lundsbjerg Industrivej 47
6200 Aabenraa**

CVR-nr. 35 85 96 16

**Årsrapport for perioden
1. juli 2023 til 30. juni 2024
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. februar 2025

Mogens Bergendorff
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for MB 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. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 3. februar 2025

Direktion

Mogens Bergendorff Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MB Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", vor opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Af note 1 om usikkerhed ved fortsat drift fremgår, at MB Ejendomme ApS fortsat har en række ejendomme til salg og forventer at nettoprovenuene efter gældsindfrielse til panthavere som minimum vil afhjælpe koncernens stramme likviditet. Der foreligger på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ingen afklaring på ejendommene kan afhændes indenfor de tidsrammer, der kræver for at servicere gælden. Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven have været udarbejdet under hensyntagen til den mulige afvikling og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Selskabets bogføring og det øvrige grundlag for selskabets årsregnskab er mangelfuldt. På tidspunktet for afgivelse af vores erklæring på årsregnskabet har det endnu ikke været muligt for ledelsen at rette op på manglerne og rette fejlene. Vi har ikke på anden vis haft mulighed for at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis for regnskabet som helhed. Som følge af dette har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kan anses for nødvendige, samt den mulige effekt heraf på resultatopgørelsen, egenkapitalopgørelsen.

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftede konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af at regnskabet burde være aflagt under hensyntagen til den mulige afvikling og den i året anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser, ligesom det bogføringsmæssige grundlag for regnskabet er mangelfuldt. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og andre elementer, der er påvirket heraf.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af årsregnskabslovens regler om indsendelse

Selskabet har ikke indsendt årsregnskabet rettidigt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om at registrere alle transaktioner nøjagtigt, og snarest muligt efter de forhold, der danner grundlag for registreringerne, foreligger. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i strid med skatteindberetningsloven angivet fejlagtige nulangivelser til indkomstregistret i regnskabsåret, ligesom selskabet har forsøgt at udføre skatteunddragelse. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af reglerne omkring momslovgivningen

Selskabets har for regnskabsåret angivet fejlagtige momsangivelser, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aabenraa, den 3. februar 2025

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
mne49137

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 2.983.565, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 14.940.724.

Koncernen består af selskaberne Stubbæk af 23 Holding ApS som moderselskab med datterselskaberne Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS og MB Ejendomme ApS.

I lighed med regnskabsåret 2022/23 har koncernen som helhed været presset på likviditeten som følge af stagnation i nybyggeri, der har negativ indvirkning på indtjeningen i Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS samt rentestigninger, og dermed større likviditetsbelastning i ejendomsselskabet MB Ejendomme ApS, der har en række investeringsejendomme, der er finansieret med variabel forrentning.

Koncernen har for at forbedre den likviditetsmæssige situation i regnskabsåret iværksat at en række investeringsejendomme tilhørende MB Ejendomme ApS skulle afhændet via ejendomsmægler. I perioden fra 1. juli 2023 til aflæggelse af årsregnskabet er der afhændet i alt 3 ejendomme. Salgssummerne har nedbragt gæld til panthavere samt nedbragt gæld til koncernens øvrige kreditorer. Gældsnedbringelserne har dog ikke været tilstrækkelige til at lette på koncernens samlede stramme likviditet. MB Ejendomme ApS har fortsat 7 ejendomme til salg og forventer at nettoprovenuerne efter gældsindfrielse til panthavere som minimum vil afhjælpe koncernens stramme likviditet.

Årsrapporten aflægges således under forudsætning af forsat drift. Forudsætningen er betinget af, at koncernens kreditorer forsat udviser forståelse for situationen.

Dagsværdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme udgør 31,7 mio. kr. Heraf har selskabet intentioner om at afhænde for 23,1 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MB Ejendomme ApS for 2023/24 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. I bruttofortjenesten er andre driftsindtægter også inkluderet.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse, forsikring, offentlige afgifter, forbrug mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

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, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler. Den afkastbaserede model afviges ved enfamiliehuse, ferieboliger og enkelte lejligheder, der måles efter kvadratmeterpriser på et aktivitet marked, og evt. sammenholdt med en valuarvurdering.

Den af selskabet anvendte afkastbaserede model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedisleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
- =nettoresultat(sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- =kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5)/ 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi 8) = Dagsværdi = (nettoresultat/ (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6)
- korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 90 - 100%.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdi

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		2.104.306	2.038.963
Personaleomkostninger	2	-1.114.480	-1.147.947
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
Andre driftsomkostninger		-26.115	-172.963
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-3.284.975	-1.768.000
Resultat før finansielle poster		-2.341.264	-1.069.947
Finansielle indtægter		129	0
Finansielle omkostninger	5	-1.515.686	-1.024.940
Resultat før skat		-3.856.821	-2.094.887
Skat af årets resultat		873.256	460.828
Årets resultat		-2.983.565	-1.634.059
Overført resultat		-2.983.565	-1.634.059
		-2.983.565	-1.634.059

Balance 30. juni

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	31.707.000	43.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	20.000	40.000
Materielle anlægsaktiver		31.727.000	43.710.000
Anlægsaktiver i alt		31.727.000	43.710.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.175	125.000
Andre tilgodehavender		1.622.439	540
Selskabsskat		0	67.288
Tilgodehavender		1.627.614	192.828
Likvide beholdninger		187.839	30.000
Omsætningsaktiver i alt		1.815.453	222.828
Aktiver i alt		33.542.453	43.932.828

Balance 30. juni

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.890.724	17.874.290
Egenkapital		14.940.724	17.924.290
Hensættelse til udskudt skat		969.000	2.070.000
Hensatte forpligtelser i alt		969.000	2.070.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.973.849	7.930.593
Andre kreditinstitutter		5.667.849	9.607.994
Selskabsskat		227.744	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.869.442	17.538.587
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	586.176	979.316
Kreditinstitutter		184.714	720.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser		888.623	427.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.502.768	2.809.348
Anden gæld		1.078.118	680.442
Deposita		522.888	783.525
Kortfristede gældsforpligtelser		5.763.287	6.399.951
Gældsforpligtelser i alt		17.632.729	23.938.538
Passiver i alt		33.542.453	43.932.828
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	3		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	17.874.289	17.924.289
Årets resultat	0	-2.983.565	-2.983.565
Egenkapital 30. juni 2024	50.000	14.890.724	14.940.724

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Koncernen består af selskaberne Stubbæk af 23 Holding ApS som moderselskab med datterselskaberne Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS og MB Ejendomme ApS.

I lighed med regnskabsåret 2022/23 har koncernen som helhed været presset på likviditeten som følge af stagnation i nybyggeri, der har negativ indvirkning på indtjeningen i Jysk Fugt Og Skimmel Teknik ApS samt rentestigninger, og dermed større likviditetsbelastning i ejendomsselskabet MB Ejendomme ApS, der har en række investeringsejendomme, der er finansieret med variabel forrentning.

Koncernen har for at forbedre den likviditetsmæssige situation i regnskabsåret iværksat at en række investeringsejendomme tilhørende MB Ejendomme ApS skulle afhændet via ejendomsmægler. I perioden fra 1. juli 2023 til aflæggelse af årsregnskabet er der afhændet i alt 3 ejendomme. Salgssummerne har nedbragt gæld til panthavere samt nedbragt gæld til koncernens øvrige kreditorer. Gældsnedbringelserne har dog ikke været tilstrækkelige til at lette på koncernens samlede stramme likviditet. MB Ejendomme ApS har fortsat 7 ejendomme til salg og forventer at nettoprovenuerne efter gældsindfrielse til panthavere som minimum vil afhjælpe koncernens stramme likviditet.

Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift. Forudsætningen er betinget af, at koncernens kreditorer fortsat udviser forståelse for situationen.

Dagsværdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme udgør 31,7 mio. kr. Heraf har selskabet intentioner om at afhænde for 23,1 mio. kr.

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.114.480	1.147.947
	1.114.480	1.147.947
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

Noter

	<u>2023/24</u>	
	kr.	
3 Oplysning om dagsværdi		
Ejendomme med erhversudlejning		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-64.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>6.352.000</u>
Ejendomme med beboelsesudlejning		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-926.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>13.143.000</u>
Ejendomme med blandet udlejning		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-1.472.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>12.213.000</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireg. af inv.ejd.	-1.140.000	-1.768.000
Avance ved salg af investeringsejendomme	294.075	0
Tab ved salg af investeringsejendomme	<u>-2.439.050</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-3.284.975</u>	<u>-1.768.000</u>
	<u>-3.284.975</u>	<u>-1.768.000</u>

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	104.140	57.615
Andre finansielle omkostninger	1.411.546	967.325
	1.515.686	1.024.940

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis. Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,50-10,75% for ejendommene.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendomme som forventes solgt i kommende regnskabsår

Selskabet har en forventning og strategi om, at afhænde en række af selskabets investeringsejendomme kommende regnskabsår. For at forbedre koncernens likviditet som helhed, dagsværdien af disse ejendommen er pr. 30/6 2024 23,1 mio. kr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt kapitalafkastkrav i intervallet 6,5% -10,75 %. Det kan i gennemsnit opgøres til 7,5 %. Nedenstående basis værdi er en gennemsnitsværdi.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	33.423.000	31.707.000	30.404.000
Ændring i dagsværdi	1.716.000	0	-1.303.000

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2023	60.000
Kostpris 30. juni 2024	60.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	20.000
Årets afskrivninger	20.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	40.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	20.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.419.062	6.346.698	372.849	4.609.176
Andre kreditinstitutter	10.098.841	5.881.176	213.327	3.163.744
Selskabsskat	0	227.744	0	0
	18.517.903	12.455.618	586.176	7.772.920

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Stubbæk af 23 Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På selskabets ejendomme er der pr. 30/6 2024 tinglyst følgende hæftelser:

Realkreditinstitutter kr. 10.027.000.

Ejenpantebreve til sikkerhed for bankgæld kr. 25.026.000.

Grunde og bygninger er i balancen opført til kr. 31.707.000.

Herudover er der tinglyst vedtægter pantstiftende med kr. 35.000 samt salgs - og pantsætningsforbud på en ejendom.

Til sikkerhed for engagementet med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i likvide midler på kr. 30.108.

Til sikkerhed for evt gæld til kreditinsitut i tilknyttet selskabet er der stillet kaution for alt mellemværende.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Selskabet har indgået en forpligtende finansieringsaftale med de tilknyttede selskaber Jysk Fugt og Skimmel Teknik ApS og Stubbæk af 23 Holding ApS. I finansieringsaftalen forpligter selskabet at overføre tilstrækkeligt likvititet i forbindelse med salg af investeringsejendomme til disse tilknyttede selskaber.

Til sikkerhed for gæld til leverandør i tilknyttede virksomheder er der pr. 30. juni 2024 afgivet selvskyldnerkaution på kr. 132.000.

Til sikkerhed for Stubbæk af 23 Holding ApS gæld over holdingselskabets pengeinstitut er der stillet sikkerhed for denne gæld der pr. statusdagen udgør t.kr. 4.284.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mogens Bergendorff Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Bergendorff Olsen

Direktør

ID: cf50586b-2b42-464d-b612-bc2780840ce1

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 12:55:34

Underskrevet med MitID



Lars Duisberg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Duisberg Jørgensen

Statsautoriseret revisor

ID: c225447a-756f-40e5-a505-674b48c346c3

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 12:56:54

Underskrevet med MitID



Michael Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Hansen

Statsautoriseret revisor

ID: e5aecd7e-c8c6-4515-8e70-cac762719ae1

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 13:08:52

Underskrevet med MitID



Mogens Bergendorff Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Bergendorff Olsen

Dirigent

ID: cf50586b-2b42-464d-b612-bc2780840ce1

Tidspunkt for underskrift: 03-02-2025 kl.: 13:10:18

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d82c2dQJRTJ252323672

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.