

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2021

### MBK Ejendomme ApS

Toftegårdsvej 2  
4652 Hårlev

CVR nr. 37869856

#### Indsender:

Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 14. juni 2022

#### Dirigent

Mikkel Bauer Kortegaard

# Indholdsfortegnelse

---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

MBK Ejendomme ApS  
Toftegårdsvej 2  
4652 Hårlev

CVR-nr.: 37869856  
Stiftelsesdato: 11. juli 2016  
Hjemsted: Køge Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Mikkel Bauer Kortegaard

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Bankforbindelse

Jyske Bank  
Fændediget 1 A  
4600 Køge

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
14. juni 2022, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

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

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

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

Selskabet fik i 2021 et resultat før skat på kr. -22.852.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for MBK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 14. juni 2022

**Direktion:**

Mikkel Bauer Kortegaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i MBK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MBK Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Faxe, den 14. juni 2022

### REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab		27.945	73.296
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-9.296</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>18.649</u></b>	<b><u>73.296</u></b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-41.501</u>	<u>-38.865</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b><u>-22.852</u></b>	<b><u>34.431</u></b>
Skat af årets resultat	2.	<u>2.982</u>	<u>-7.568</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-19.870</u></b>	<b><u>26.863</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-19.870</u>	<u>26.863</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>-19.870</u></b>	<b><u>26.863</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3.	1.800.000	1.800.000
Indretning lejede lokaler		83.660	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.883.660</b>	<b>1.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.883.660</b>	<b>1.800.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.883.660</b>	<b>1.800.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		161.770	181.640
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>211.770</b>	<b>231.640</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		16.651	19.633
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>16.651</b>	<b>19.633</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		755.398	808.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	3.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		776.869	693.230
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		111.052	43.368
Periodeafgrænsningsposter		6.920	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.655.239</b>	<b>1.548.727</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.655.239</b>	<b>1.548.727</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.883.660</b>	<b>1.800.000</b>
Eventualforpligtelser	4.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5.		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2021	50.000	181.640	231.640
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-19.870	-19.870
<b>Egenkapital, 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>161.770</b>	<b>211.770</b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. januar 2020	50.000	154.777	204.777
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	26.863	26.863
<b>Egenkapital, 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>181.640</b>	<b>231.640</b>

## Noter

### 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 4,0%.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrats/  
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	2.063.000	1.800.000	1.606.000
Ændring i dagsværdi	263.000	0	-194.000

### 2. Skat af årets resultat

	2021	2020
Skat af årets resultat	0	7.568
Regulering af udskudt skat	-2.982	0
	<b>-2.982</b>	<b>7.568</b>

### Investerings- ejendomme

### 3. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	1.710.757
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>1.710.757</b>

#### Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	89.243
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>89.243</b>

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>1.800.000</b>
------------------------------	------------------

### 4. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Blommehaven er der på ejendommen tinglyst dokument kr. 40.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 1.250.000 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MBK Ejendomme ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i henhold til indgået lejekontrakt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel. Indretning af lejede lokaler, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.