

M E D H Ejendom ApS

Rylevej 12, 2680 Solrød Strand

CVR-nr. 21 56 88 99

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for M E D H Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 19. oktober 2022

Direktion

Elo Tjørnelund Larsen

Mette Hasle Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i M E D H Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M E D H Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Viby Sj., den 19. oktober 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | M E D H Ejendom ApS Rylevej 12 2680 Solrød Strand |
| | CVR-nr.: 21 56 88 99 |
| | Stiftet: 5. januar 1999 |
| | Hjemsted: Solrød |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Elo Tjørnelund Larsen Mette Hasle Larsen |
| Revisor | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. |
| Modervirksomhed | M E D H Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive investeringsvirksomhed samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.727.199 mod 1.636.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.023.577 mod 620.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M E D H Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, og andre driftsindægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede ejendomsskatter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter ejendommens driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

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 kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter M E D H Ejendom ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|--|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 1.727.199 | 1.636 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.800.000 | 100 |
| 1 Personaleomkostninger | -686.692 | -958 |
| Driftsresultat | 2.840.507 | 778 |
| Andre finansielle indtægter | 41.323 | 23 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -284.987 | -5 |
| Resultat før skat | 2.596.843 | 796 |
| 3 Skat af årets resultat | -573.266 | -176 |
| Årets resultat | 2.023.577 | 620 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.023.577 | 620 |
| Disponeret i alt | 2.023.577 | 620 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--|-------------------|---------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendomme | 26.000.000 | 24.200 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 26.000.000 | 24.200 |
| Anlægsaktiver i alt | 26.000.000 | 24.200 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.148 | 2 |
| Andre tilgodehavender | 242.048 | 3.292 |
| Tilgodehavender i alt | 244.196 | 3.294 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 3.668.708 | 1.012 |
| Værdipapirer i alt | 3.668.708 | 1.012 |
| Likvide beholdninger | 1.197.514 | 141 |
| Omsætningsaktiver i alt | 5.110.418 | 4.447 |
| Aktiver i alt | 31.110.418 | 28.647 |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|-------------------|---------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 720.000 | 720 |
| Overført resultat | 24.476.191 | 22.453 |
| Egenkapital i alt | 25.196.191 | 23.173 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 5.134.200 | 4.677 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 5.134.200 | 4.677 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.889 | 9 |
| Selskabsskat | 115.698 | 93 |
| Anden gæld | 658.440 | 695 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 780.027 | 797 |
| Gældsforpligtelser i alt | 780.027 | 797 |
| Passiver i alt | 31.110.418 | 28.647 |

5 Oplysninger om dagsværdi**6 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021 | 720.000 | 22.452.614 | 23.172.614 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.023.577 | 2.023.577 |
| | 720.000 | 24.476.191 | 25.196.191 |

Noter

| | 2021/22 | 2020/21 |
|--|-------------------|---------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 610.000 | 884 |
| Pensioner | 63.586 | 62 |
| Andre omkostninger til social sikring | 13.106 | 12 |
| | 686.692 | 958 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2 | 2 |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 284.987 | 5 |
| | 284.987 | 5 |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 115.698 | 93 |
| Årets regulering af udskudt skat | 457.568 | 83 |
| | 573.266 | 176 |
| | | |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2021 | 11.385.171 | 11.385 |
| Kostpris 30. september 2022 | 11.385.171 | 11.385 |
| | | |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021 | 12.814.829 | 12.815 |
| Årets regulering til dagsværdi | 1.800.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2022 | 14.614.829 | 12.815 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022 | 26.000.000 | 24.200 |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter på basis af den nuværende lejekontrakt. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen med udgangspunkt i markedsstatistikker for 2. kvartal 2022 for området. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (værksted, kontor, butik mv.), beliggenhed, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Afkastsats 7,25%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Ved en stigning på 0,5%-point vil værdien af ejendommen falde med ca. 1,6 mio.kr.

5. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> | <u>Andre børsnoterede værdipapirer</u> |
|---|------------------------------------|--|
| Dagsværdi 30. september 2022 | 26.000.000 | 3.668.708 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 1.800.000 | -283.467 |

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M E D H Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Elo Tjørnelund Larsen

Direktør og dirigent

Serienummer: 34afb5b9-caa5-4ba6-ac2a-5b2ce22c493f

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-10-26 18:20:03 UTC



Mette Hasle Larsen

Direktør

Serienummer: a2ff846d-bc3e-48d5-81b1-b2a30e509a28

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-10-27 06:17:45 UTC



Morten Skovbjerg Kristiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-362076127839

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-10-27 07:35:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: W8BKf-ET08Y-OZ6DD-4X5GE-JKEAH-1X4XD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>