



GODKENDTE REVISORER

M.B.E. Ejendomsselskab ApS

CVR nr.: 29851530

Kildemosevej 30
4000 Roskilde

Årsrapport 2017/18 (13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 6. marts 2019

Dirigent

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for M.B.E. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 6. marts 2019

I direktionen:

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i M.B.E. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.B.E. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 revisorer's Ethiske 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.

Frederiksberg, den 6. marts 2019

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	M.B.E. Ejendomsselskab ApS Kildemosevej 30 4000 Roskilde	
	CVR nr.	29851530
	Stiftet:	5. september 2006
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Michael Stanley Brockmann Elkjær	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Resultat af kapitalandel i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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 m.v.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet og søsterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse oms grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udbytte

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

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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, 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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1	141.233	302.586
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	209.220	0
Driftsresultat		350.453	302.586
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	800.000
Finansielle indtægter	4	31.464	12.836
Finansielle omkostninger	5	-111.548	-126.444
Ordinært resultat før skat		270.369	988.978
Skat af årets resultat	6	-61.226	-74.088
Årets resultat		209.143	914.890
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		209.143	914.890
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		209.143	914.890

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger		2.660.000	2.450.780
Materielle anlægsaktiver	7	2.660.000	2.450.780
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	8	0	0
Anlægsaktiver		2.660.000	2.450.780
Tilgodehavender fra salg		2.079	24.361
Sambeskatningsbidrag		0	278.120
Andre tilgodehavender		829.602	775.813
Tilgodehavender		831.681	1.078.294
Likvide beholdninger		72.567	91.108
Omsætningsaktiver		904.248	1.169.402
Aktiver i alt		3.564.248	3.620.182

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.370.861	1.161.718
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	9	1.620.861	1.411.718
Hensættelse til udskudt skat	10	101.431	36.935
Hensatte forpligtelser		101.431	36.935
Gæld til banker		1.352.400	1.461.600
Langfristede gældsforpligtelser		1.352.400	1.461.600
Kortfristet del af langfristet gæld	11	109.200	109.200
Gæld til pengeinstitutter		0	159.923
Skyldig selskabsskat	12	2.350	263.420
Anden gæld		378.006	177.386
Kortfristede gældsforpligtelser		489.556	709.929
Gældsforpligtelser		1.841.956	2.171.529
Passiver i alt		3.564.248	3.620.182
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Bygninger og grunde	209.220	0
	<u>209.220</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.850
Øvrige renteindtægter	31.464	6.986
	<u>31.464</u>	<u>12.836</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	14.085
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	0	45.702
Renteomkostninger til pengeinstitutter	38.645	59.380
Øvrige finansielle omkostninger	72.903	7.277
	<u>111.548</u>	<u>126.444</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-3.270	55.620
Årets regulering af udskudt skat	64.496	18.468
	<u>61.226</u>	<u>74.088</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.450.780	4.440.128
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-1.989.348</u>
Kostpris ultimo	<u>2.450.780</u>	<u>2.450.780</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	<u>209.220</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>209.220</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.660.000</u>	<u>2.450.780</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et fast afkastkrav på 6%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25%</u> kr.
Afkastprocent	5,75%	6,00%	6,25%
Dagsværdi	<u>2.456.226</u>	<u>2.662.017</u>	<u>2.259.728</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-205.791</u>	<u>0</u>	<u>-402.289</u>

Noter

	2018	2017
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	0	750.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-750.000
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	0	0
Årets resultatandele	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Udbytte modtaget i året	<u>0</u>	<u>800.000</u>
9 Egenkapital		
Anpartskapital primo	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat primo	1.161.718	996.828
Forslag til årets resultatfordeling	209.143	914.890
Afgang overført resultat som følge af grenspaltning	0	-750.000
Overført resultat ultimo	<u>1.370.861</u>	<u>1.161.718</u>
Henlagt til udbytte primo	0	103.400
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	-103.400
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.620.861</u>	<u>1.411.718</u>

Noter

	2018	2017
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 1.000 stk. a nom. 250 kr.	250.000	250.000
	250.000	250.000
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.		
10 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	36.935	18.467
Regulering af udskudt skat i året	64.496	18.468
	101.431	36.935
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, bank		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	915.600	1.024.800
Afdrag der forfalder om 1-4 år	436.800	436.800
Langfristet del	1.352.400	1.461.600
Afdrag der forfalder inden for 1 år	109.200	109.200
	1.461.600	1.570.800
12 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	263.420	405.770
Årets beregnede skat	-3.270	55.620
Betalt i året	-257.800	-197.970
	2.350	263.420

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet M.S. Elkjær Holding ApS og søsterselskabet Elkjærgruppen Lyngby ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen er tinglyst ejerpantebrev tkr. 2.000 til sikkerhed for kreditinstitut.

PENNEO

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

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

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141042183696

IP: 77.215.xxx.xxx

2019-03-07 10:00:15Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-03-07 10:01:23Z

NEM ID 

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-141042183696

IP: 77.215.xxx.xxx

2019-03-07 10:50:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T1TST-MV8ZL-4EUBI-GLTES-VQ7UF-BH7TH

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>