



GODKENDTE REVISORER

M.B.E. Ejendomsselskab ApS

CVR nr.: 29851530

**Kildemosevej 30
4000 Roskilde**

Årsrapport 2018/19 (14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 27. januar 2020

Dirigent

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 27. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 revisorers 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 27. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019
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.

Der er i forbindelse med væsentlig fejl i tidligere årsregnskaber omkring huslejedepositum foretaget justering af sammenligningstallene.

Sidste års egenkapital primo falder med tkr. 84, anden gæld stiger med tkr. 108 og tilgodehavende selskabsskat stiger med tkr. 24 og balancesummen ændres med tkr. 0.

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.

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

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1	174.797	141.233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	251.300	209.220
Driftsresultat		426.097	350.453
Finansielle indtægter	4	33.148	31.464
Finansielle omkostninger	5	-77.730	-111.548
Ordinært resultat før skat		381.515	270.369
Skat af årets resultat	6	-83.934	-61.226
Årets resultat		297.581	209.143
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		297.581	209.143
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		297.581	209.143

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger		2.911.300	2.660.000
Materielle anlægsaktiver	7	2.911.300	2.660.000
Anlægsaktiver		2.911.300	2.660.000
Tilgodehavender fra salg		0	2.079
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	818.602
Andre tilgodehavender		11.000	11.000
Tilgodehavende selskabsskat	8	16.783	21.344
Tilgodehavender		27.783	853.025
Likvide beholdninger		105.931	72.567
Omsætningsaktiver		133.714	925.592
Aktiver i alt		3.045.014	3.585.592

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.076.629	1.286.855
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	9	<u>1.326.629</u>	<u>1.536.855</u>
Hensættelse til udskudt skat	10	<u>175.184</u>	<u>101.431</u>
Hensatte forpligtelser		<u>175.184</u>	<u>101.431</u>
Gæld til banker		<u>1.243.200</u>	<u>1.352.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.243.200</u>	<u>1.352.400</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	11	109.200	109.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.492	0
Anden gæld		<u>162.309</u>	<u>485.706</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>300.001</u>	<u>594.906</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.543.201</u>	<u>1.947.306</u>
Passiver i alt		<u>3.045.014</u>	<u>3.585.592</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</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	251.300	209.220
	<u>251.300</u>	<u>209.220</u>
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	33.148	31.464
	<u>33.148</u>	<u>31.464</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	35.384	38.645
Øvrige finansielle omkostninger	42.346	72.903
	<u>77.730</u>	<u>111.548</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.181	-3.270
Årets regulering af udskudt skat	73.753	64.496
	<u>83.934</u>	<u>61.226</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.450.780	2.450.780
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.450.780</u>	<u>2.450.780</u>
Opskrivninger primo	209.220	0
Årets op-/nedskrivninger	<u>251.300</u>	<u>209.220</u>
Opskrivninger ultimo	<u>460.520</u>	<u>209.220</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.911.300</u>	<u>2.660.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt et fast afkastkrav på 6,25%. 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>3.039.948</u>	<u>2.913.283</u>	<u>2.796.752</u>
Ændring i dagsværdi	<u>126.665</u>	<u>0</u>	<u>-116.531</u>

8 Tilgodehavende selskabsskat

Selskabsskat primo	21.344	-263.420
Regulering tidligere år	0	23.694
Årets beregnede skat	-10.181	3.270
Betalt i året	<u>5.620</u>	<u>257.800</u>
	<u>16.783</u>	<u>21.344</u>

Noter

	2019	2018
9 Egenkapital		
Anpartskapital primo	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat primo	1.286.855	1.161.718
Regulering tidligere år	0	-84.006
Forslag til årets resultatfordeling	297.581	209.143
Tilskud til moderselskab	-507.807	0
Overført resultat ultimo	<u>1.076.629</u>	<u>1.286.855</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.326.629</u>	<u>1.536.855</u>
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 1.000 stk. a nom. 250 kr.	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

10 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	101.431	36.935
Regulering af udskudt skat i året	73.753	64.496
	<u>175.184</u>	<u>101.431</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, bank		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	806.400	915.600
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>436.800</u>	<u>436.800</u>
Langfristet del	1.243.200	1.352.400
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>109.200</u>	<u>109.200</u>
	<u>1.352.400</u>	<u>1.461.600</u>

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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.

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-141042183696
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 13:24:22
Underskrevet med NemID

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-141042183696
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 13:24:22
Underskrevet med NemID

Kaspar Kristoffersen

Som Revisor NEM ID
RID: 38987277
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2020 kl.: 13:31:43
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: a33a0bebqsgz4581921