



GODKENDTE REVISORER

M.B.E. Ejendomsselskab ApS

CVR nr.: 29851530

**Kildemosevej 30
4000 Roskilde**

Årsrapport 2016/17 (12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 28. februar 2018

Dirigent
Michael Stanley Elkjær

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	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 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 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 28. februar 2018

I direktionen:

Michael Stanley 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 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har

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 28. februar 2018

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 2016 - 30. september 2017
Direktion	Michael Stanley Elkjær	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året sket skattefri aktieombytning, hvilket betyder at selskabet ikke længere ejer kapitalandele i datterselskaber.

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. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet 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.

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 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1	302.586	27.713
Afskrivninger	3	0	0
Driftsresultat		302.586	27.713
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	800.000	500.000
Finansielle indtægter	4	12.836	373
Finansielle omkostninger	5	-126.444	-50.160
Ordinært resultat før skat		988.978	477.926
Skat af årets resultat	6	-74.088	4.853
Årets resultat		914.890	482.779
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		914.890	379.379
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	103.400
Disponeret i alt		914.890	482.779

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger		2.450.780	4.440.128
Materielle anlægsaktiver	7	2.450.780	4.440.128
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	750.000
Finansielle anlægsaktiver	8	0	750.000
Anlægsaktiver		2.450.780	5.190.128
Tilgodehavender fra salg		24.361	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		755.950	0
Sambeskatningsbidrag		278.120	462.430
Andre tilgodehavender		19.863	0
Tilgodehavender		1.078.294	462.430
Likvide beholdninger		91.108	70.976
Omsætningsaktiver		1.169.402	533.406
Aktiver i alt		3.620.182	5.723.534

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.161.718	996.828
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	103.400
Egenkapital	9	1.411.718	1.350.228
Hensættelse til udskudt skat	10	36.935	18.467
Hensatte forpligtelser		36.935	18.467
Gæld til realkreditinstitutter	11	0	1.074.360
Gæld til banker		1.461.600	1.874.157
Langfristede gældsforpligtelser		1.461.600	2.948.517
Kortfristet del af langfristet gæld	11	109.200	185.396
Gæld til pengeinstitutter		159.923	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		144.214	780.749
Skyldig selskabsskat	12	263.420	405.770
Anden gæld		33.172	34.407
Kortfristede gældsforpligtelser		709.929	1.406.322
Gældsforpligtelser		2.171.529	4.354.839
Passiver i alt		3.620.182	5.723.534
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</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 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.850	0
Øvrige renteindtægter	6.986	373
	<u>12.836</u>	<u>373</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.085	8.091
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	45.702	22.593
Renteomkostninger til pengeinstitutter	59.380	19.401
Øvrige finansielle omkostninger	7.277	75
	<u>126.444</u>	<u>50.160</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.620	-23.320
Årets regulering af udskudt skat	18.468	18.467
	<u>74.088</u>	<u>-4.853</u>

Noter

	2017	2016		
7 Materielle anlægsaktiver				
Grunde og bygninger				
Kostpris primo	4.440.128	1.989.348		
Årets tilgang	0	2.450.780		
Årets afgang	-1.989.348	0		
Kostpris ultimo	<u>2.450.780</u>	<u>4.440.128</u>		
Afskrivninger primo	0	0		
Årets afskrivninger	0	0		
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.450.780</u>	<u>4.440.128</u>		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	750.000	750.000		
Årets tilgang	0	0		
Årets afgang	-750.000	0		
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>750.000</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>750.000</u>		
Udbytte modtaget i året	<u>800.000</u>	<u>500.000</u>		
Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Selskabs-	Årets	Egenkapital
Elkjærgruppen Lyngby ApS	<u>0%</u>	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	<u></u>
		0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2017	2016
9 Egenkapital		
Anpartskapital primo	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat primo	996.828	617.449
Forslag til årets resultatfordeling	914.890	379.379
Afgang overført resultat som følge af grenspaltning	-750.000	0
Overført resultat ultimo	<u>1.161.718</u>	<u>996.828</u>
Henlagt til udbytte primo	103.400	99.800
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	-103.400	-99.800
Forslag til årets resultatfordeling	0	103.400
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>103.400</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.411.718</u>	<u>1.350.228</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	18.467	0
Regulering af udskudt skat i året	18.468	18.467
	<u>36.935</u>	<u>18.467</u>

Noter

	2017	2016
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, realkreditinstitut		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	923.197
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	151.163
Langfristet del	0	1.074.360
Afdrag der forfalder inden for 1 år	0	43.196
	0	1.117.556
Langfristede gældsforpligtelser, bank		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.024.800	1.305.357
Afdrag der forfalder om 1-4 år	436.800	568.800
Langfristet del	1.461.600	1.874.157
Afdrag der forfalder inden for 1 år	109.200	142.200
	1.570.800	2.016.357
12 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	405.770	249.867
Årets beregnede skat	55.620	-23.320
Årets sambeskatning	0	278.120
Betalt i året	-197.970	-98.897
	263.420	405.770

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Elkjærgruppen Lyngby ApS og moderselskabet M.S. Elkjær Holding ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 228 pr. 30. september 2017. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-141042183696

IP: 77.215.237.180

2018-02-28 12:06:22Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.116.0.214

2018-02-28 12:08:10Z

NEM ID 

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>