



Din Revisor

This document has been scanned with document-ID: 415471XIUQ251670419

Kildemosevej 30

M.B.E. Ejendomsselskab ApS

4000 Roskilde

CVR nr.: 29851530

Årsrapport

Fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen med dirigent Michael
Stanley Brockmann Elkjær d. 27. marts 2024

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskablovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 27. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 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.

Frederiksberg, den 27. marts 2024

Din Revisor Frederiksberg 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 2022 - 30. september 2023
Direktion	Michael Stanley Brockmann Elkjær

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1	170.121	193.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-430.900	540.200
Driftsresultat		-260.779	733.996
Finansielle omkostninger	3	-72.572	-31.720
Ordinært resultat før skat		-333.351	702.276
Skat af årets resultat	4	73.326	-154.577
Årets resultat		-260.025	547.699
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-260.025	547.699
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-260.025	547.699

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Investeringsjendomme		3.200.800	3.631.700
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.200.800</u>	<u>3.631.700</u>
Anlægsaktiver		<u>3.200.800</u>	<u>3.631.700</u>
Tilgodehavende selskabsskat	6	0	754
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>754</u>
Likvide beholdninger		<u>128.290</u>	<u>123.800</u>
Omsætningsaktiver		<u>128.290</u>	<u>124.554</u>
Aktiver i alt		<u>3.329.090</u>	<u>3.756.254</u>

Balance 30. september

Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.621.682	1.881.707
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	7	1.871.682	2.131.707
Hensættelse til udskudt skat	8	312.745	389.076
Hensatte forpligtelser		312.745	389.076
Gæld til pengesinstitutter		806.400	915.600
Skyldig selskabsskat	9	3.005	9.764
Langfristede gældsforpligtelser		809.405	925.364
Kortfristet del af langfristet gæld	10	109.200	109.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.998	46.941
Skyldig selskabsskat	11	9.764	0
Anden gæld		170.296	153.966
Kortfristede gældsforpligtelser		335.258	310.107
Gældsforpligtelser		1.144.663	1.235.471
Passiver i alt		3.329.090	3.756.254
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Bygninger og grunde	-430.900	540.200
	<u>-430.900</u>	<u>540.200</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.959	0
Renteomkostninger til pengeinstitutter	50.065	28.678
Øvrige finansielle omkostninger	19.548	3.042
	<u>72.572</u>	<u>31.720</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.005	9.764
Årets regulering af udskudt skat	-76.331	144.813
	<u>-73.326</u>	<u>154.577</u>

Noter

	2023	2022
5 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.450.780	2.450.780
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>2.450.780</u>	<u>2.450.780</u>
Opskrivninger primo	1.180.920	640.720
Årets op-/nedskrivninger	-430.900	540.200
Opskrivninger ultimo	<u>750.020</u>	<u>1.180.920</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.800</u>	<u>3.631.700</u>
Anvendt afkastprocent	5,46%	5,33%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et fast afkastkrav på 5,46 %. 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	-0,25%	Basis	0,25%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,21%	5,46%	5,71%
Dagsværdi	<u>3.354.338</u>	<u>3.200.751</u>	<u>3.060.613</u>
Ændring i dagsværdi	<u>153.587</u>	<u>0</u>	<u>-140.138</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
6 Tilgodehavende selskabsskat		
Selskabsskat primo	754	-4.341
Overført til skyldig selskabsskat, kortfristet	0	754
Betalt i året	-754	4.341
	<u>0</u>	<u>754</u>
7 Egenkapital		
Anpartskapital primo	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat primo	1.881.707	1.334.008
Forslag til årets resultatfordeling	-260.025	547.699
Tilskud til moderselskab	0	0
Overført resultat ultimo	<u>1.621.682</u>	<u>1.881.707</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>1.871.682</u>	<u>2.131.707</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.

Noter

	2023	2022
8 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	389.076	244.263
Regulering af udskudt skat i året	-76.331	144.813
	312.745	389.076
9 Skyldig selskabsskat, langfristet		
Selskabsskat primo	9.764	-754
Årets beregnede skat	3.005	9.764
Overført til skyldig selskabsskat, kortfristet	-9.764	754
	3.005	9.764
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, bank		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	369.600	478.800
Afdrag der forfalder om 1-4 år	436.800	436.800
Langfristet del	806.400	915.600
Afdrag der forfalder inden for 1 år	109.200	109.200
	915.600	1.024.800
11 Skyldig selskabsskat, kortfristet		
Selskabsskat primo	0	0
Overført fra skyldig selskabsskat, langfristet	9.764	0
Betalt i året	0	0
	9.764	0

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet M.S. Elkjær Holding 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.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra M. S. Elkjær Holding ApS for det kommende regnskabsår.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 20 år	0-27%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav 6 -7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for de kommende år. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Nettoforrentningen beregnes som de opnåede samlede huslejeindtægter med fradrag af de forventede fremtidige direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabets investeringsejendomme er alle placeret i nordsjælland. Hovedparten af ejendommene består af blandet kontor og lagerbygninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Dirigent

ID: e8618b65-8737-4230-8e7e-7a409a1f1328

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 20:48:13

Underskrevet med MitID



Michael Stanley Brockmann Elkjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Stanley Brockmann Elkjær

Direktør

ID: e8618b65-8737-4230-8e7e-7a409a1f1328

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 20:48:13

Underskrevet med MitID



Kaspar Kristoffersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 33905260-a4bd-4bfa-9b65-0df4c6e0db1e

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2024 kl.: 21:52:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 415471XIUQS251670419

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.