

# M.B.E. Ejendomsselskab ApS

CVR nr.: 29851530

Kildemosevej 30  
4000 Roskilde

## Årsrapport 2020/21 (16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 28. februar 2022

---

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	8
Balance	9
Noter	11

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 28. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 28. februar 2022  
**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**  
CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor  
mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	M.B.E. Ejendomsselskab ApS Kildemosevej 30 4000 Roskilde	
	CVR nr.	29851530
	Stiftet:	5. september 2006
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	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.

# 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

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.

### 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 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	130.121	163.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	-116.200	296.400
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.921</b>	<b>459.954</b>
Finansielle indtægter	4	0	147
Finansielle omkostninger	5	-83.963	-60.014
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-70.042</b>	<b>400.087</b>
Skat af årets resultat	6	15.351	-88.017
<b>Årets resultat</b>		<b>-54.691</b>	<b>312.070</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-54.691	312.070
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-54.691</b>	<b>312.070</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Grunde og bygninger		3.091.500	3.207.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u>3.091.500</u>	<u>3.207.700</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.091.500</u>	<u>3.207.700</u>
Tilgodehavender fra salg		15.056	22.947
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	4.535
Andre tilgodehavender		0	12
Tilgodehavende selskabsskat	11	754	9.172
<b>Tilgodehavender</b>		<u>15.810</u>	<u>36.666</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>106.447</u>	<u>150.700</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>122.257</u>	<u>187.366</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.213.757</u>	<u>3.395.066</u>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anpartskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.334.008	1.388.699
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>1.584.008</u></b>	<b><u>1.638.699</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>244.263</u>	<u>258.860</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>244.263</u></b>	<b><u>258.860</u></b>
Gæld til banker		<u>1.024.800</u>	<u>1.134.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.024.800</u></b>	<b><u>1.134.000</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	109.200	109.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.391	0
Skyldig selskabsskat	12	4.341	0
Anden gæld		<u>191.754</u>	<u>254.307</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>360.686</u></b>	<b><u>363.507</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.385.486</u></b>	<b><u>1.497.507</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.213.757</u></b>	<b><u>3.395.066</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		
<b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Bygninger og grunde	-116.200	296.400
	<u>-116.200</u>	<u>296.400</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	0	147
	<u>0</u>	<u>147</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til pengeinstitutter	30.628	32.888
Øvrige finansielle omkostninger	53.335	27.126
	<u>83.963</u>	<u>60.014</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-754	4.341
Årets regulering af udskudt skat	-14.597	83.676
	<u>-15.351</u>	<u>88.017</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
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	756.920	460.520
Årets op-/nedskrivninger	<u>-116.200</u>	<u>296.400</u>
Opskrivninger ultimo	<u>640.720</u>	<u>756.920</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.091.500</u></b>	<b><u>3.207.700</u></b>
Anvendt afkastprocent	5,25%	5,75%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et fast afkastkrav på 5,25%. 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	5,00%	5,25%	5,50%
Dagsværdi	<u>3.248.180</u>	<u>3.093.505</u>	<u>2.952.891</u>
Ændring i dagsværdi	<u>154.675</u>	<u>0</u>	<u>-140.614</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat primo	1.388.699	1.076.629
Forslag til årets resultatfordeling	-54.691	312.070
Tilskud til moderselskab	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat ultimo	<u>1.334.008</u>	<u>1.388.699</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>1.584.008</b></u>	<u><b>1.638.699</b></u>
<b>Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 1.000 stk. a nom. 250 kr.	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<u><b>250.000</b></u>	<u><b>250.000</b></u>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.		
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	258.860	175.184
Regulering af udskudt skat i året	<u>-14.597</u>	<u>83.676</u>
	<u><b>244.263</b></u>	<u><b>258.860</b></u>

## Noter

	2021	2020
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser, bank</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	588.000	697.200
Afdrag der forfalder om 1-4 år	436.800	436.800
Langfristet del	1.024.800	1.134.000
Afdrag der forfalder inden for 1 år	109.200	109.200
	<b>1.134.000</b>	<b>1.243.200</b>
<b>11 Skyldig selskabsskat, langfristet</b>		
Selskabsskat primo	9.172	16.783
Årets beregnede skat	-754	-4.341
Betalt i året	0	-3.270
Overført til skyldig selskabsskat, kortfristet	-9.172	0
	<b>-754</b>	<b>9.172</b>
<b>12 Skyldig selskabsskat, kortfristet</b>		
Selskabsskat primo	0	0
Overført fra skyldig selskabsskat, langfristet	-9.172	0
Betalt i året	13.513	0
	<b>4.341</b>	<b>0</b>

### 13 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.

### 14 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: 28-02-2022 kl.: 13:44:55  
Underskrevet med NemID

## Michael Stanley Brockmann Elkjær

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-141042183696  
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 13:44:55  
Underskrevet med NemID

## Kaspar Ian Kristoffersen

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer  
RID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2022 kl.: 13:50:36  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5057b9jhUTw247150106