



## MCEB Invest ApS

F.L.Smidths Vej 9  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 30583167

## Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.11.2023

---

**Claus Egholm Bendz**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022/23                           | 7  |
| Balance pr. 30.06.2023                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

MCEB Invest ApS

F.L.Smidths Vej 9

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30583167

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

## Direktion

Claus Egholm Bendz, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for MCEB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22.11.2023

**Direktion**

**Claus Egholm Bendz**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i MCEB Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MCEB Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 22.11.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

|   | Note | 2022/23<br>kr. | 2021/22<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>85.958</b>  | <b>103.461</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 121.741        | 120.851        |
| Andre finansielle indtægter                           |      | 2.470          | 0              |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |      | (45.191)       | (11.914)       |
| Andre finansielle omkostninger                        |      | (21.633)       | (12.736)       |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>143.345</b> | <b>199.662</b> |
| Skat af årets resultat                                | 1    | (5.439)        | (6.000)        |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>137.906</b> | <b>193.662</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                |                |
| Overført resultat                                     |      | 137.906        | 193.662        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>137.906</b> | <b>193.662</b> |



# Balance pr. 30.06.2023

## Aktiver

|  | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsjendomme                         |      | 1.800.000        | 1.800.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 2    | <b>1.800.000</b> | <b>1.800.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 1.466.592        | 1.344.851        |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   | 3    | <b>1.466.592</b> | <b>1.344.851</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>3.266.592</b> | <b>3.144.851</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.898            | 2.898            |
| Udskudt skat                                 |      | 22.000           | 20.000           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 18.073           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>42.971</b>    | <b>22.898</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>116.786</b>   | <b>112.986</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>159.757</b>   | <b>135.884</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>3.426.349</b> | <b>3.280.735</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                     |      | 130.000          | 130.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 242.592          | 120.851          |
| Overført overskud eller underskud                      |      | 589.453          | 573.288          |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>962.045</b>   | <b>824.139</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                         |      | 521.658          | 546.884          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 | 4    | <b>521.658</b>   | <b>546.884</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser          | 4    | 23.100           | 31.969           |
| Deposita   |      | 36.150           | 36.150           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 19.923           | 18.625           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 1.852.819        | 1.819.753        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse               |      | 3.215            | 3.215            |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                          |      | 7.439            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>1.942.646</b> | <b>1.909.712</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>2.464.304</b> | <b>2.456.596</b> |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>3.426.349</b> | <b>3.280.735</b> |
| Personaleforhold                                       | 5    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                                  | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  | 7    |                  |                  |
| Koncernforhold   | 8    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|----------------|
| Egenkapital primo         | 130.000                        | 120.851   | 573.288  | 824.139        |
| Årets resultat            | 0                              | 121.741   | 16.165   | 137.906        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>130.000</b>                 | <b>242.592</b>  | <b>589.453</b>                                 | <b>962.045</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2022/23      | 2021/22      |
|-------------------------|--------------|--------------|
|                         | kr.          | kr.          |
| Aktuel skat             | 7.439        | 0            |
| Ændring af udskudt skat | (2.000)      | 6.000        |
|                         | <b>5.439</b> | <b>6.000</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 1.183.492                         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>1.183.492</b>                  |
| Opskrivninger primo                 | 616.508                           |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>616.508</b>                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>1.800.000</b>                  |

Selskabets investeringsejendom består af boligejendom.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets boligejendom udgør 7% pr. 30.06.2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 140 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet vil forøge den samlede dagsværdi med 121 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

### 3 Finansielle aktiver

|                                     | <b>Kapitalandele<br/>i tilknyttede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo                      | 1.224.000   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>1.224.000</b>  |
| Opskrivninger primo                 | 120.851   |
| Andel af årets resultat             | 121.741   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>242.592</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>1.466.592</b>  |

| <b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b> | <b>Hjemsted</b> | <b>Retsform</b> | <b>Ejerandel<br/>%</b> |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|
| Spider Group ApS                          | Silkeborg       | ApS             | 60,00                  |

### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2022/23<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2021/22<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2022/23<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2022/23<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|---|---|---|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 23.100  | 31.969  | 521.658   | 378.000  |
|                                | <b>23.100</b>   | <b>31.969</b>   | <b>521.658</b>  | <b>378.000</b>                                     |

### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Egholm Bendz Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i ejendomme nom. 526 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.800 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Kautionen er maksimeret til 6.300 t.kr. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 801 t.kr.

Over for tilknyttede virksomheders mellemværende med banken er endvidere afgivet pant i selskabets aktier i tilknyttede virksomheder,

## **8 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Claus Egholm Bendz Holding ApS, Silkeborg

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter modtagne lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og administration.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af boligudlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle tilknyttede dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.