

MKM 2011 Ejendomme ApS

Trekronergade 56
2500 Valby

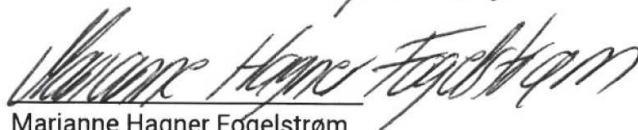
CVR-nr. 34054746

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den

29/6-22



Marianne Hagner Føgelstrøm

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

MKM 2011 Ejendomme ApS
Trekronergade 56
2500 Valby

CVR-nr.: 34054746

Direktion

Marianne Hagner Fogelstrøm

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, udlejning og investering i fast ejendom. Fremover skal selskabet agere holdingselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 847.425 mod DKK 25.195 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 3.737.835.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for MKM 2011 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 29. juni 2022

I direktionen



Marianne Hagner Fogelstrøm

Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i MKM 2011 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MKM 2011 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

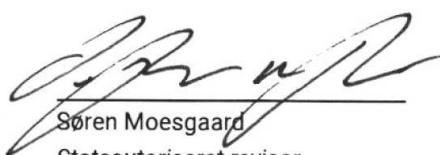
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Søborg, den 29. juni 2022

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096



Søren Moesgaard
Statsautoriseret revisor
mne32178

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i de tilknyttede virksomheder.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele.

Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen i posten nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.209.238	241.689
Finansielle indtægter		14.094	25.836
Finansielle omkostninger		-151.527	-219.597
Resultat før skat		1.071.805	47.928
Skat af årets resultat	1	-224.380	-22.733
Årets resultat		847.425	25.195

Resultatdisponering

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	847.425	25.195
Årets resultat	847.425	25.195

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2021</u> DKK	<u>31-12-2020</u> DKK
Investeringsejendomme	3	0	8.519.442
Materielle anlægsaktiver	2	0	8.519.442
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	4.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver	4	4.000.000	0
Anlægsaktiver		4.000.000	8.519.442
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		350.000	0
Andre tilgodehavender		260.159	433.851
Tilgodehavende selskabsskat	1	0	2.132
Tilgodehavender		610.159	435.983
Likvide beholdninger		3.859	0
Omsætningsaktiver		614.018	435.983
Aktiver i alt		4.614.018	8.955.425

Passiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.657.835	2.810.410
Egenkapital		3.737.835	2.890.410
Hensættelser til udskudt skat	1	0	568.141
Hensatte forpligtelser		0	568.141
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.120.790
Gæld til kreditinstitutter		0	649.863
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	4.770.653
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	444.287
Gæld til kreditinstitutter		0	28.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.482	145.811
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.180	19.079
Selskabsskat	1	784.521	0
Anden gæld		2.000	89.042
Kortfristede gældsforpligtelser		876.183	726.221
Gældsforpligtelser		876.183	5.496.874
Passiver i alt		4.614.018	8.955.425

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	80.000	2.785.215	2.865.215
Overført via resultatdisponeringen		25.195	25.195
Egenkapital pr. 1. januar 2021	80.000	2.810.410	2.890.410
Overført via resultatdisponeringen		847.425	847.425
Egenkapital pr. 31. december 2021	80.000	3.657.835	3.737.835

Noter

1. Skat af årets resultat

	Selskabs- skat	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	-2.132	568.141		
Betalt vedrørende tidligere år	2.132			
Skat af årets resultat	792.521	-568.141	224.380	22.733
Betalt acontoskat	-8.000			
Skyldig pr. 31. december 2021	784.521	0		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			224.380	22.733
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristede gældsforpligtelser	784.521			
I alt	784.521	0		

2. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	6.782.667	6.782.667	6.782.667
Afgang i året	-6.782.667	-6.782.667	0
Kostpris pr. 31. december 2021	0	0	6.782.667
Opskrivninger pr. 1. januar 2021	1.736.775	1.736.775	1.736.775
Afgang i året	-1.736.775	-1.736.775	0
Opskrivninger pr. 31. december 2021	0	0	1.736.775
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	0	0	8.519.442
Salgspris, afgang	10.266.921	10.266.921	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-8.519.442	-8.519.442	0
Fortjeneste/tab ved afhændelse	1.747.479	1.747.479	0

Noter, fortsat

3. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen.

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	0
Dagsværdi pr. 31-12-2021	DKK	0

4. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
	DKK	DKK
Tilgang i året	4.000.000	4.000.000
Kostpris pr. 31. december 2021	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ifølge seneste årsrapport			
	Ejerandel	Virksom- hedskapital	Årets resultat	Egenkapital
			DKK	DKK
Børnehuset Lillekilde ApS	100%	100.000	-2.480.512	-2.380.512
I alt				

Noter, fortsat

6. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.341.916
Gæld til kreditinstitutter	0	873.024
I alt	0	5.214.940
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	0	221.126
Gæld til kreditinstitutter	0	223.161
I alt	0	444.287
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.257.232
I alt	0	3.257.232
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>