

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## MCH Kalundborg ApS

Præstebrovej 15

4300 Holbæk

CVR-nr. 35 84 64 68

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 06/04 2022

---

Morten Casper Henriksen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MCH Kalundborg ApS  
Præstebrovej 15  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 35 84 64 68  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Morten Casper Henriksen

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for MCH Kalundborg 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. april 2022

### Direktion

Morten Casper Henriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i MCH Kalundborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MCH Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 6. april 2022

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udvikling og udlejning af erhvervsejendomme

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.607.388, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.607.389.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MCH Kalundborg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen, som omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendommens lejemål, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan måles pålideligt og forventes modtaget i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger amortisering af realkreditlån mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MCH Kalundborg ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

MCH Kalundborg ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.184.700</b>	<b>1.085.094</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.034.099</u>	<u>(2.000.000)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.218.799</b>	<b>(914.906)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.958	0
Finansielle omkostninger		<u>(518.765)</u>	<u>(434.202)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.705.992</b>	<b>(1.349.108)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(98.604)</u>	<u>(142.208)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.607.388</u></b>	<b><u>(1.491.316)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.958	0
Overført resultat		<u>1.601.430</u>	<u>(1.491.316)</u>
		<b><u>1.607.388</u></b>	<b><u>(1.491.316)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	25.700.000	24.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.700.000</b>	<b>24.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	140.797	54.839
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>140.797</b>	<b>54.839</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.840.797</b>	<b>24.054.839</b>
Andre tilgodehavender		5.422	(687)
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.772	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.194</b>	<b>(687)</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.677</b>	<b>32.908</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>54.871</b>	<b>32.221</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.895.668</b>	<b>24.087.060</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.958	0
Overført resultat		4.501.431	(49.999)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.607.389</u></b>	<b><u>1</u></b>
Banker		2.731.393	9.370.055
Gæld til realkreditinstitutter		16.469.477	13.316.574
Deposita		513.700	479.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>19.714.570</u></b>	<b><u>23.165.829</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	821.601	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.336	1.392
Gæld til tilknyttede virksomheder		623.026	757.161
Selskabsskat		98.895	142.208
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.481	0
Anden gæld		20.370	20.469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.573.709</u></b>	<b><u>921.230</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.288.279</u></b>	<b><u>24.087.059</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>25.895.668</u></b>	<b><u>24.087.060</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	0	0	(49.999)	1
Kontant kapitalforhøjelse	50.000	2.950.000	0	0	3.000.000
Årets resultat	0	0	5.958	1.601.430	1.607.388
Overført fra overkurs ved emission	0	(2.950.000)	0	2.950.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>5.958</b>	<b>4.501.431</b>	<b>4.607.389</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.034.099</u>	<u>(2.000.000)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>1.034.099</b></u>	<u><b>(2.000.000)</b></u>
	<u><b>1.034.099</b></u>	<u><b>(2.000.000)</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>98.604</u>	<u>142.208</u>
	<u><b>98.604</b></u>	<u><b>142.208</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	27.182.410
Tilgang i årets løb	<u>665.901</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>27.848.311</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	(3.182.410)
Årets værdireguleringer	<u>1.034.099</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>(2.148.311)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>25.700.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 6 % og 17 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 3 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,5 % <u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>4,0</u>	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>
Dagsværdi	<u>28.825.000</u>	<u>25.700.000</u>	<u>23.060.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.125.000</u>	<u>0</u>	<u>(2.640.000)</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	54.839	0
Tilgang i årets løb	80.000	54.839
Kostpris 31. december 2021	<u>134.839</u>	<u>54.839</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	0	0
Årets resultat	5.958	0
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>5.958</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>140.797</u></b>	<b><u>54.839</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>		
	<b>1. januar 2021</b>	<b>31. december 2021</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
			<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Banker	9.370.055	3.261.393	530.000	600.000
Gæld til realkreditinstitutter	13.316.574	16.761.078	291.601	15.418.721
Deposita	479.200	513.700	0	513.700
	<u><b>23.165.829</b></u>	<u><b>20.536.171</b></u>	<u><b>821.601</b></u>	<u><b>16.532.421</b></u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.761, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 25.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 11.804 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt t.kr. 24.750. Pantebreveene er udstedt til sikkerhed for bankgæld hvor restgælden pr. 31. december 2021 i alt udgør t.kr. 3.261.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 3.261, har selskabet pantsat kapitalandele i Omfartsvejen 77 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt t.kr. 40.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgæld i søsterselskaberne: MCH Ejendomme ApS, MCH Vipperød Bakker ApS og Omfartsvejen 77 ApS. Hæftelsen pr. 31. december 2021 kan opgøres til i alt t.kr. 17.372.