



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MLG EJENDOMME CPH APS**

**NORDTOFT 28, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juni 2024

---

Morten Lanng Gulstad

**CVR-NR. 36 72 17 66**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MLG Ejendomme CPH ApS Nordtoft 28 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 72 17 66 Stiftet: 22. april 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Lanng Gulstad
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MLG Ejendomme CPH 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. juni 2024

Direktion:

---

Morten Lannig Gulstad

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i MLG Ejendomme CPH ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MLG Ejendomme CPH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 5. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>104.772</b>	<b>112.193</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		30.000	-400.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>134.772</b>	<b>-287.807</b>
Andre finansielle indtægter.....		831	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-54.926	-56.496
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>80.677</b>	<b>-344.303</b>
Skat af årets resultat.....	2	-17.749	75.746
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>62.928</b>	<b>-268.557</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		62.928	-268.557
<b>I ALT</b> .....		<b>62.928</b>	<b>-268.557</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		6.130.000	6.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>6.130.000</b>	<b>6.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.130.000</b>	<b>6.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	2.733
Andre tilgodehavender.....		8	8
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8</b>	<b>2.741</b>
Likvide beholdninger.....		54.882	80.804
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>54.890</b>	<b>83.545</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.184.890</b>	<b>6.183.545</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		2.669.904	2.606.976
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.719.904</b>	<b>2.656.976</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		639.285	632.685
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>639.285</b>	<b>632.685</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.714.923	2.787.743
Selskabsskat.....		11.149	12.254
Anden gæld.....		89.629	83.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.825.701</b>	<b>2.893.884</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.825.701</b>	<b>2.893.884</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.184.890</b>	<b>6.183.545</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	2.606.976	2.656.976
Forslag til resultatdisponering.....		62.928	62.928
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>2.669.904</b>	<b>2.719.904</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	54.926	56.492	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	4	
	<b>54.926</b>	<b>56.496</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.149	12.254	2
Regulering af udskudt skat.....	6.600	-88.000	
	<b>17.749</b>	<b>-75.746</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		3.224.160	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.224.160</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.875.840	
Årets værdireguleringer.....		30.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>2.905.840</b>	
		<b>6.130.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendom	
kr.			
Dagsværdi 31. december 2023.....		6.130.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		30.000	

**Dagsværdi for investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme beliggende i København består af udlejning til liberalt erhverv. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 220 - 270 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,70 - 4,25%, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

4

**Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter for forpligtelser i ejerforeningen vedrørende investeringsejendomme. Forpligtelsen beløber sig på balancedagen til 460 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M Gulstad ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 75 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

6

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabet administreres af en ulønnet direktør.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MLG Ejendomme CPH ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.