

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2022

MBK Ejendomme ApS

Toftegårdsvej 2
4652 Hårlev

CVR nr. 37869856

Indsender:

Revisionskontoret i Faxe
Granvej 2
4640 Faxe

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 25. maj 2023

Dirigent

Mikkel Bauer Kortegaard

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

MBK Ejendomme ApS
Toftegårdsvej 2
4652 Hårlev

CVR-nr.: 37869856
Stiftelsesdato: 11. juli 2016
Hjemsted: Køge Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mikkel Bauer Kortegaard

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Bankforbindelse

Jyske Bank
Fændediget 1 A
4600 Køge

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
25. maj 2023, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. -50.290.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for MBK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 25. maj 2023

Direktion:

Mikkel Bauer Kortegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i MBK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MBK Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Faxe, den 25. maj 2023

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab		35.661	27.945
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.296	-9.296
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		-30.000	0
Resultat før finansielle poster		-3.635	18.649
Andre finansielle omkostninger		-46.655	-41.501
Ordinært resultat før skat		-50.290	-22.852
Skat af årets resultat	2.	9.019	2.982
ÅRETS RESULTAT		-41.271	-19.870
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-41.271	-19.870
Disponeret i alt		-41.271	-19.870

Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3.		
Investeringsejendomme		1.770.000	1.800.000
Indretning lejede lokaler		74.364	83.660
Materielle anlægsaktiver i alt		1.844.364	1.883.660
Anlægsaktiver i alt		1.844.364	1.883.660
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		1.225	0
Tilgodehavender i alt		1.225	0
Omsætningsaktiver i alt		1.225	0
AKTIVER I ALT		1.845.589	1.883.660
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		120.499	161.770
Egenkapital i alt		170.499	211.770
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat		8.857	16.651
Hensatte forpligtelser i alt		8.857	16.651
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		1.116.598	755.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		436.050	776.869
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		108.585	111.052
Periodeafgrænsningsposter		0	6.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.666.233	1.655.239
Gældsforpligtelser i alt		1.666.233	1.655.239
PASSIVER I ALT		1.845.589	1.883.660
Eventualforpligtelser	4.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5.		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, 1. januar 2022	50.000	161.770	211.770
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-41.271	-41.271
Egenkapital, 31. december 2022	50.000	120.499	170.499

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, 1. januar 2021	50.000	181.640	231.640
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-19.870	-19.870
Egenkapital, 31. december 2021	50.000	161.770	211.770

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 4,25%.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings/sats/
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	2.000.000	1.770.000	1.585.000
Ændring i dagsværdi	230.000	-30.000	-185.000

2. Skat af årets resultat

	2022	2021
Skat af årets resultat	-1.225	0
Regulering af udskudt skat	-7.794	-2.982
	-9.019	-2.982

**Investerings-
ejendomme**

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	1.710.757
Anskaffelsessum, ultimo	1.710.757

Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	89.243
Årets regulering til dagsværdi	-30.000
Værdireguleringer, ultimo	59.243

Bogført værdi, ultimo	1.770.000
------------------------------	------------------

4. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Blommehaven er der på ejendommen tinglyst dokument kr. 40.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 1.250.000 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MBK Ejendomme ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i henhold til indgået lejekontrakt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Indretning af lejede lokaler, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.