

---

# *Mafabo ApS*

c/o DLA Piper Denmark, Oslo Plads 2, 2100 København Ø

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 11 93 54

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/5 2024

Martin Lavesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Mafabo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. maj 2024

**Direktion**

Martin Lavesen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Mafabo ApS

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

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

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 vedrørende 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.

Hellerup, den 24. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

mne31489

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Mafabo ApS  
c/o DLA Piper Denmark  
Oslo Plads 2  
2100 København Ø  
CVR-nr: 38 11 93 54  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion** Martin Lavesen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 9.016, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 208.069.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabets ejendomme har merværdier i forhold til de regnskabsmæssige værdier, og egenkapitalen vil blive retableret via egen fremtidig indtjening og/eller opskrivning af ejendommenes værdi på sigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>124.298</b>	<b>50.046</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-87.375	-56.386
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>36.923</b>	<b>-6.340</b>
Finansielle indtægter		51.091	0
Finansielle omkostninger		-99.591	-98.330
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.577</b>	<b>-104.670</b>
Skat af årets resultat	1	2.561	23.027
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.016</b>	<b>-81.643</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-9.016	-81.643
	<b>-9.016</b>	<b>-81.643</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		8.451.723	8.537.996
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.451.723</b>	<b>8.537.996</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.451.723</b>	<b>8.537.996</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.559	11.559
Udskudt skatteaktiv		100.914	86.385
<b>Tilgodehavender</b>		<b>121.473</b>	<b>97.944</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.772</b>	<b>20.077</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>137.245</b>	<b>118.021</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.588.968</b>	<b>8.656.017</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-358.069	-349.053
<b>Egenkapital</b>		<b>-208.069</b>	<b>-199.053</b>
Anden gæld		8.708.176	8.669.703
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>8.708.176</b>	<b>8.669.703</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		11.968	0
Deposita		69.393	28.393
Anden gæld	2	0	149.974
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.861</b>	<b>185.367</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.797.037</b>	<b>8.855.070</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.588.968</b>	<b>8.656.017</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	-349.053	-199.053
Årets resultat	0	-9.016	-9.016
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>-358.069</b>	<b>-208.069</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.968	0
Årets udskudte skat	-14.529	-23.027
	<u>-2.561</u>	<u>-23.027</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.708.176	8.669.703
Langfristet del	8.708.176	8.669.703
Øvrig kortfristet gæld	0	149.974
	<u>8.708.176</u>	<u>8.819.677</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditor		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 1.650, der giver pant i ejendommen beliggende Engelsborgvej 20E, 2.th., 2800 Kongens Lyngby	1.726.358	1.758.320
Ejerpantebrev på i alt TDKK 2.400, der giver pant i ejendommen beliggende Mølleåparken 101, ST., 2800 Kgs. Lyngby	3.090.521	2.712.244
Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.600, der giver pant i ejendommen beliggende Vodroffsvej 33, 1, 1900 Frederiksberg C	3.634.844	3.673.486

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 3. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Manila Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mafabo ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen lineært i lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligehold af ejendom, administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.