

---

# ***Mafabo ApS***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 38 11 93 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/6 2022

Martin Lavesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2022

## 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 2021 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 revisorerers 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 22. juni 2022

**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 2021 udviser et underskud på DKK 67.527, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 117.409.

## 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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.402</b>	<b>86.579</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-56.386	-59.187
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.984</b>	<b>27.392</b>
Finansielle omkostninger		-79.589	-68.131
<b>Resultat før skat</b>		<b>-86.573</b>	<b>-40.739</b>
Skat af årets resultat		19.046	8.569
<b>Årets resultat</b>		<b>-67.527</b>	<b>-32.170</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-67.527	-32.170
		<b>-67.527</b>	<b>-32.170</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		8.069.121	5.434.727
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.069.121</b>	<b>5.434.727</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.069.121</b>	<b>5.434.727</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.558	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.883	5.047
Udskudt skatteaktiv		63.358	50.824
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		3.677	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.476</b>	<b>55.871</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.694</b>	<b>4.623</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.170</b>	<b>60.494</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.164.291</b>	<b>5.495.221</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		150.000	100.000
Overført resultat		-267.409	-199.882
<b>Egenkapital</b>		<b>-117.409</b>	<b>-99.882</b>
Anden gæld		8.151.229	5.540.460
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>8.151.229</b>	<b>5.540.460</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Deposita og forudbetalt leje		28.393	28.393
Anden gæld	1	95.828	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>130.471</b>	<b>54.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.281.700</b>	<b>5.595.103</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.164.291</b>	<b>5.495.221</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	2		
Anvendt regnskabspraksis	3		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	100.000	-199.882	-99.882
Kontant kapitalforhøjelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-67.527	-67.527
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>-267.409</b>	<b>-117.409</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	8.151.229	5.540.460
Langfristet del	8.151.229	5.540.460
Øvrig kortfristet gæld	95.828	20.000
	<b>8.247.057</b>	<b>5.560.460</b>

## 2 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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	1.776.009	1.697.196
Ejerpantebrev på i alt TDKK 2.400, der giver pant i ejendommen beliggende Mølleåparken 101, ST., 2800 Kgs. Lyngby	2.580.929	0
Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.600, der giver pant i ejendommen beliggende Vodroffsvej 33, 1, 1900 Frederiksberg C	3.712.183	3.737.531

### 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mafabo ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

## Resultatopgørelsen

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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

## Balancen

### 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 fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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