

# **Mileparkens Ejendomsselskab ApS**

**c/o Holberg Revision Godkendt  
Revisionsanpartsselskab  
Egebækvej 98, H  
2850 Nærum**

**CVR-nr. 38 69 85 83**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. februar 2023

---

Tommy Bergh  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	7
Balance pr. 31. december 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Mileparkens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 23. februar 2023

### **Direktion**

Tommy Bergh  
direktør

Daniel Svendsgaard  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mileparkens Ejendomsselskab ApS  
c/o Holberg Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Egebækvej 98, H  
2850 Nærum

CVR-nr.: 38 69 85 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 8. juni 2017

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Tommy Bergh, direktør  
Daniel Svendsgaard, direktør

### Pengeinstitut

Nykredit A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 268.557, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 981.864.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Mileparkens Ejendomsselskab ApS for 2022 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 2022 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes løbende hver måned i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, fællesudgifter, vedligeholdelse mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **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 mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger, der består af bankindestående.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **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**

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 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 netrealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netrealisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>402.222</b>	<b>383.970</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>402.222</b>	<b>383.970</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>51.736</u>	<u>51.608</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>453.958</b>	<b>435.578</b>
Finansielle omkostninger		<u>-108.099</u>	<u>-112.477</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>345.859</b>	<b>323.101</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-77.302</u>	<u>-72.302</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>268.557</u></b>	<b><u>250.799</u></b>
Foreslået udbytte		100.000	140.000
Overført resultat		<u>168.557</u>	<u>110.799</u>
		<b><u>268.557</u></b>	<b><u>250.799</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>3.038.680</u>	<u>2.986.944</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.038.680</u></b>	<b><u>2.986.944</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.038.680</u></b>	<b><u>2.986.944</u></b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		<u>60.389</u>	<u>100.389</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>60.389</u></b>	<b><u>100.389</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>121.048</u></b>	<b><u>117.947</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>181.437</u></b>	<b><u>218.336</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.220.117</u></u></b>	<b><u><u>3.205.280</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		831.864	663.307
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	140.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>981.864</u></b>	<b><u>853.307</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		214.676	188.887
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>214.676</u></b>	<b><u>188.887</u></b>
Gældsbreve		1.703.903	1.845.913
Anden gæld		67.200	67.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.771.103</u></b>	<b><u>1.913.113</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	142.019	134.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Selskabsskat		27.514	28.541
Anden gæld		65.941	69.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>252.474</u></b>	<b><u>249.973</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.023.577</u></b>	<b><u>2.163.086</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.220.117</u></b>	<b><u>3.205.280</u></b>
Efterfølgende begivenheder	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	663.307	0	713.307
Årets resultat	0	168.557	100.000	268.557
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>831.864</b>	<b>100.000</b>	<b>981.864</b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	51.514	46.541
Årets udskudte skat	25.789	25.761
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
	<u>77.302</u>	<u>72.302</u>

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.455.808</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.455.808</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	531.136
Årets værdireguleringer	<u>51.736</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>582.872</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.038.680</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Årlig huslejeindtægt kr. 466.228

Fuldt udlejet

Ejendommens driftomkostninger udgør kr. 43.006

Depositum kr. 67.200

Afkast 12,5%

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve	1.980.348	1.845.922	142.019	1.059.897
Anden gæld	67.200	67.200	0	0
	<u>2.047.548</u>	<u>1.913.122</u>	<u>142.019</u>	<u>1.059.897</u>

### 4 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.218.677 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf ligger ejerpantebrev kr. 2.178.677 til sikkerhed for pantebrevsgæld, mens ejerpantebrev kr. 40.000 ligger til sikkerhed for grundejerforening.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

TB84 Holding ApS, Baunehøjen 33, 3600 Frederiksund  
Holding - DS83 ApS, Hjulbyvej 13, 2740 Skovlunde