



MBS Ejendomme ApS

Heslegårdsvej 47
2900 Hellerup
CVR-nr. 38754890

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.12.2023

Morten Bruun Steiner
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.06.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MBS Ejendomme ApS
Heslegårdsvej 47
2900 Hellerup

CVR-nr.: 38754890
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Morten Bruun Steiner, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for MBS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29.12.2023

Direktion

Morten Bruun Steiner

adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i MBS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MBS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 29.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christoffer Anholm Salmon

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47918

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling og udlejning af ejendomme som anvendes til bolig.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser i år et underskud på 269 t.kr, mod et underskud på 615 t.kr sidste år. Ledelsen finder årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		673.946	662.875
Personaleomkostninger	1	0	(1.517)
Af- og nedskrivninger		(302.755)	(793.893)
Driftsresultat		371.191	(132.535)
Andre finansielle indtægter		857	13.829
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(359.531)	(345.863)
Andre finansielle omkostninger		(356.929)	(327.352)
Resultat før skat		(344.412)	(791.921)
Skat af årets resultat	2	75.771	177.216
Årets resultat		(268.641)	(614.705)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(268.641)	(614.705)
Resultatdisponering		(268.641)	(614.705)

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		30.134.516	29.107.525
Materielle aktiver	3	30.134.516	29.107.525
Anlægsaktiver		30.134.516	29.107.525
Andre tilgodehavender		15.305	25.827
Tilgodehavende skat		11.725	2.560
Periodeafgrænsningsposter		867	747
Tilgodehavender		27.897	29.134
Likvide beholdninger		0	210.288
Omsætningsaktiver		27.897	239.422
Aktiver		30.162.413	29.346.947

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.325.598	2.594.239
Egenkapital		2.375.598	2.644.239
Udskudt skat		1.485.572	1.552.178
Andre hensatte forpligtelser	4	223.505	301.660
Hensatte forpligtelser		1.709.077	1.853.838
Gæld til realkreditinstitutter		12.868.780	13.057.144
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.453.439	8.882.658
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.653.038	2.219.604
Langfristede gældsforpligtelser	5	24.975.257	24.159.406
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	196.656	194.572
Bankgæld		175.394	1
Deposita		235.333	248.011
Modtagne forudbetalinger fra kunder		154.176	150.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		318.646	96.665
Anden gæld		22.276	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.102.481	689.464
Gældsforpligtelser		26.077.738	24.848.870
Passiver		30.162.413	29.346.947
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.594.239	2.644.239
Årets resultat	0	(268.641)	(268.641)
Egenkapital ultimo	50.000	2.325.598	2.375.598

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	0	1.517
	0	1.517
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(66.606)	(174.656)
Refusion i sambeskatning	(9.165)	(2.560)
	(75.771)	(177.216)

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	30.679.749
Tilgange	1.329.746
Kostpris ultimo	32.009.495
Af- og nedskrivninger primo	(1.572.224)
Årets afskrivninger	(302.755)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.874.979)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.134.516

4 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til Grundejernes Investeringsfond vedrørende hensættelser til vedligeholdelse.

96.499 kr. af de hensatte forpligtelser forfalder indenfor 1 år fra balancedagen, imens det resterende hensatte beløb forventes at forfalde mere end 1 år efter balancedagen.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	196.656	194.572	12.868.780	12.007.354
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.453.439	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	2.653.038	0
	196.656	194.572	24.975.257	12.007.354

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Morten Bruun Steiner ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 13.057.144 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 30.147.814

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.