



## Mina Ejendom Invest ApS

Smedeland 36  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 39444143

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.07.2022

---

**Senan Assi Ali Al-Baiati**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Mina Ejendom Invest ApS

Smedeland 36

2600 Glostrup

CVR-nr.: 39444143

Stiftelsesdato: 20.03.2018

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Senan Assi Ali Al-Baiati, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Mina Ejendom Invest 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21.07.2022

**Direktion**

**Senan Assi Ali Al-Baiati**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Mina Ejendom Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mina Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der påbegyndes salg af udlejningsejendom, for at imødekomme indfrielse af gæld til tilknyttet virksomhed med 3 mio.kr. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte salg gennemføres og at der som minimum er et provenu på 3 mio.kr. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at salg af ejendom opnås og at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion

med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21.07.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Murat Güler**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46582

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et underskud på 47 t.kr.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på 7.418 t.kr. og en egenkapital på 36 t.kr.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Det forventes at selskabets forpligtelser kan dækkes med den nuværende likviditet i selskabet, da tilknyttet virksomhed har afgivet tilsagn om, at selskabet ikke vil indfri sit tilgodehavende i det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>35.750</b>	<b>(818)</b>
Af- og nedskrivninger	2	(20.028)	(20.028)
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.722</b>	<b>(20.846)</b>
Andre finansielle indtægter	3	211	70
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(48.319)	(31.452)
Andre finansielle omkostninger		(22.438)	(912)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(54.824)</b>	<b>(53.140)</b>
Skat af årets resultat	4	8.000	7.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(46.824)</b>	<b>(46.140)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(46.824)	(46.140)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(46.824)</b>	<b>(46.140)</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		6.176.272	2.939.070
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>6.176.272</b>	<b>2.939.070</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.176.272</b>	<b>2.939.070</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.281	21.070
Andre tilgodehavender		986.438	19.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.000	7.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.022.719</b>	<b>47.570</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>219.105</b>	<b>329.636</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.241.824</b>	<b>377.206</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.418.096</b>	<b>3.316.276</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(13.913)	32.911
<b>Egenkapital</b>		<b>36.087</b>	<b>82.911</b>
Bankgæld		2.458.752	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	56.695
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.880.257	3.176.670
Anden gæld		15.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.382.009</b>	<b>3.233.365</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.382.009</b>	<b>3.233.365</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.418.096</b>	<b>3.316.276</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	32.911	82.911
Årets resultat	0	(46.824)	(46.824)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(13.913)</b>	<b>36.087</b>

# Noter

## 1 Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet, samt at tilknyttet virksomhed ikke indfrier sit tilgodehavende. Dog er det mellem selskaberne aftalt at 3 mio.kr. af de 5 mio.kr. i gæld til tilknyttet virksomhed indfries i august. For at imødekomme indfrielsen af 3 mio.kr. har selskabets ledelse påbegyndt salg af udlejningsejendom. Endvidere kan det præciseres at tidshorizont for en eventuel udvidelse af kreditfaciliteterne afhænger af tidspunkt for ejendomsprojekter i selskabet iværksættes, hvilket der er indgået aftale med kreditinstitut omkring. Det er ledelsens forventning at ovenstående er muligt, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	20.028	20.028
	<b>20.028</b>	<b>20.028</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	211	70
	<b>211</b>	<b>70</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	(8.000)	(7.000)
	<b>(8.000)</b>	<b>(7.000)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.959.098
Tilgange	3.257.230
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.216.328</b>
Af- og nedskrivninger primo	(20.028)
Årets afskrivninger	(20.028)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(40.056)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.176.272</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Essa Holding 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 bankgæld har selskabet givet pant for 2.500 t.kr. i hovedstol i to matrikler i Ishøj:

- 1) Matr. nr.: 49 e Ishøj By, Ishøj  
*Beliggende: Vejleåvej 64, 2635 Ishøj*
- 2) Matr. nr.: 49 f Ishøj By, Ishøj  
*Beliggende: Vejleåvej 62, 2635 Ishøj*

## 8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse – Essa Holding ApS, Smedeland 36, 2600 Glostrup ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 lejeindtægter og eksterne omkostninger, samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med lejekontrakt og periodiseres i forhold til den periode de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører drift og vedligeholdelse af ejendom, administration, mv.

### Af- og nedskrivninger

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**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.

**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 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:

Bygninger 50 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden. Scrapværdien på bygningen udgør 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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.



**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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