

Morten Rahbek Ejendomme ApS

Ålborgvej 177, 9700 Brønderslev

CVR-nr. 40 58 02 47

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

Dirigent:

.....
Morten Rahbek





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Morten Rahbek Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 29. juni 2022
Direktion:

.....
Morten Rahbek

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Morten Rahbek Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morten Rahbek Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor
mne35422

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Morten Rahbek Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Ålborgvej 177, 9700 Brønderslev
CVR-nr.	40 58 02 47
Stiftet	12. juni 2019
Hjemstedskommune	Brønderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Rahbek
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendomme

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 545.546 kr. mod et overskud på 135.753 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 804.779 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	865.560	323.992
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.259	-23.696
	Resultat før finansielle poster	844.301	300.296
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1.331
2	Finansielle indtægter	2.347	0
3	Finansielle omkostninger	-157.689	-124.938
	Resultat før skat	688.959	174.027
4	Skat af årets resultat	-143.413	-38.274
	Årets resultat	545.546	135.753
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	113.000
	Overført resultat	545.546	22.753
		545.546	135.753

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.985.331	6.528.562
		<u>4.985.331</u>	<u>6.528.562</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.985.331</u>	<u>6.528.562</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	155.603	0
	Udskidte skatteaktiver	696	0
	Andre tilgodehavender	0	17.261
	Periodeafgrænsningsposter	50.581	60.556
		<u>206.880</u>	<u>84.942</u>
	Likvide beholdninger	5.674	3.188
	Omsætningsaktiver i alt	<u>212.554</u>	<u>88.130</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.197.885</u></u>	<u><u>6.616.692</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	754.779	209.233
	Foreslået udbytte	0	113.000
	Egenkapital i alt	804.779	372.233
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	2.331
	Hensatte forpligtelser i alt	0	2.331
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.138.042	4.701.810
		3.138.042	4.701.810
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	94.615	106.934
	Gæld til banker	650.027	1.122.640
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.179	12.599
	Gæld til tilknyttede virksomheder	57.973	30.582
	Skyldig selskabsskat	130.929	20.372
	Skyldig sambeskatningsbidrag	15.511	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	185.374	169.741
	Deposita	69.447	77.450
	Anden gæld	8.793	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.216	0
		1.255.064	1.540.318
	Gældsforpligtelser i alt	4.393.106	6.242.128
	PASSIVER I ALT	5.197.885	6.616.692

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	209.233	113.000	372.233
Overført via resultatdisponering	0	545.546	0	545.546
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Egenkapital 31. december 2021	50.000	754.779	0	804.779

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Morten Rahbek Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortiserede låneomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati- onsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kost- prisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tids- punkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdifor- ringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen- holdtvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi- en opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages ned- skrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.347	0
	<u>2.347</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.387	0
Andre finansielle omkostninger	156.302	124.938
	<u>157.689</u>	<u>124.938</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	146.440	20.372
Årets regulering af udskudt skat	-3.027	17.902
	<u>143.413</u>	<u>38.274</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		6.575.387
Tilgange		128.182
Afgange		<u>-1.664.491</u>
Kostpris 31. december 2021		5.039.078
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		46.825
Afskrivninger		21.259
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode		<u>-14.337</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		53.747
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>4.985.331</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.829 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Morten Rahbek Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2021	2020
Leasingforpligtelser	264.282	320.000

Selskabet har indgået leasingaftaler med en gennemsnitlig restløbetid på 50 måneder.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.307 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.985 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.125 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 4.985 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 30 t.kr. vedrørende mellemværende med ejerforeninger.

Selskabet kautionerer overfor søsterselskabers gæld til pengeinstitut med i alt 761 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Rahbek

Direktion

På vegne af: Morten Rahbek Holding ApS, Morten Rahbe...

Serienummer: PID:9208-2002-2-639166554065

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-29 15:50:54 UTC

NEM ID 

Morten Rahbek

Dirigent

På vegne af: Morten Rahbek Holding ApS, Morten Rahbe...

Serienummer: PID:9208-2002-2-639166554065

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-29 15:50:54 UTC

NEM ID 

Thomas Kallehauge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-29 18:36:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HCNEF-ALEQZ-AKY73-PBHJY-UENZN-FLQ6I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>