

**Mørbjergparken 72 ApS****Lønbjergtoften 2****Vindinge****4000 Roskilde****CVR-nr. 41 30 56 06****Årsrapport for 2021/22****Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 28. november 2022

---

Nick Ylsø Aagren Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Mørbjergparken 72 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Roskilde, den 28. november 2022

### **Direktion**

Nick Ylsø Aagren Larsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Mørbjergparken 72 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Mørbjergparken 72 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. november 2022

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34263

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mørbjergparken 72 ApS  
Lønbjergtoften 2  
Vindinge  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41 30 56 06

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 20. april 2020

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen, direktør

### Revisor

AGENDA Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Gammeltorv 6  
1457 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 42.371, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 79.731.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at kunne reetablere egenkapitalen via normaldrift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mørbjergparken 72 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger samt ejendomskostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når faktureringen har fundet sted én gang månedligt, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	10-70 år	80 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underlig-gende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>62.742</b>	<b>76.315</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-51.666	-68.888
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.076</b>	<b>7.427</b>
Finansielle omkostninger	1	-65.397	-106.607
<b>Resultat før skat</b>		<b>-54.321</b>	<b>-99.180</b>
Skat af årets resultat		11.950	21.820
<b>Årets resultat</b>		<b>-42.371</b>	<b>-77.360</b>
		<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
		kr.	kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-42.371	-77.360
		<b>-42.371</b>	<b>-77.360</b>

## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.575.511</u>	<u>2.627.177</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>2.575.511</b></u>	<u><b>2.627.177</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.575.511</b></u>	<u><b>2.627.177</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>33.770</u>	<u>21.820</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>33.770</b></u>	<u><b>21.820</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>11.994</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>33.770</b></u>	<u><b>33.814</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.609.281</b></u></u>	<u><u><b>2.660.991</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-119.731	-77.360
<b>Egenkapital</b>		<b>-79.731</b>	<b>-37.360</b>
Banker		431.581	458.807
Gæld til realkreditinstitutter		1.333.625	1.350.539
Gæld til tilknyttede virksomheder		804.091	773.165
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.569.297</b>	<b>2.582.511</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	46.081	52.760
Banker		25.691	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.443	41.080
Anden gæld		10.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		2.500	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>119.715</b>	<b>115.840</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.689.012</b>	<b>2.698.351</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.609.281</b>	<b>2.660.991</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	-77.360	-37.360
Årets resultat	0	-42.371	-42.371
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-119.731</b>	<b>-79.731</b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.926	58.331
Andre finansielle omkostninger	<u>34.471</u>	<u>48.276</u>
	<b><u>65.397</u></b>	<b><u>106.607</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2021	<u>2.696.065</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>2.696.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	68.888
Årets afskrivninger	<u>51.666</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>120.554</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u>2.575.511</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2021</u>	<u>Gæld 30. september 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	486.760	459.534	27.953	301.027
Gæld til realkreditinstitutter	1.375.346	1.351.753	18.128	1.239.170
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>773.165</u>	<u>804.091</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.635.271</u></b>	<b><u>2.615.378</u></b>	<b><u>46.081</u></b>	<b><u>1.540.197</u></b>

## Noter

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabets kapital gennem fremtidig positiv-drift i tilknyttede virksomhed.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Unick Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2021 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sparekassen Kronjylland har pant i fast ejendom pålydende t.kr 460, ejendommens regnskabsmæssige værdi lyder pr. 30.09.2022 t.kr. 2.576.

Til sikkerhed for gæld t.kr 1.352 til DLR, er der givet pant i fast ejendom regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2022 udgør t.kr 2.576.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nick Ylsø Aagren Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Ylsø Aagren Larsen

Direktør

ID: 5d23d511-7015-4938-b8c7-184b19fe89f1

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2022 kl.: 15:24:57

Underskrevet med MitID



## Zeljko Andjelic

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Zeljko Andjelic

Revisor

ID: 1252566697500

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2022 kl.: 13:47:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nick Ylsø Aagren Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Ylsø Aagren Larsen

Dirigent

ID: 5d23d511-7015-4938-b8c7-184b19fe89f1

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2022 kl.: 13:49:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 75f416pOmp248805526

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).