

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**M. - N. Ejendomme ApS**  
Sverigesgade 18, st.  
5000 Odense C

**CVR-nr. 42 46 10 08**

**Årsrapport for regnskabsåret**  
**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. maj 2022

  
Mikkel Schacht-Petersen  
dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	2 - 3
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12

**LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for M. - N. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. marts 2022

**DIREKTION**

  
Natasja Richardt

  
Mikkel Schacht-Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i M. - N. Ejendomme ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. - N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1 januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethic Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etisk 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

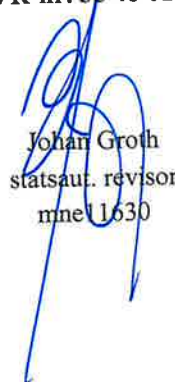
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig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

Vores ansvar er derudover 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.

Svendborg, den 28. marts 2022

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

  
Johan Groth  
statsaut. revisor  
mne11630

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabsnavn:** M. - N. Ejendomme ApS  
Sverigesgade 18, st.  
5000 Odense C

**CVR-nr.:** 42 46 10 08

**Hjemsted:** Odense

**Stiftelse:** 7. juni 2021

**Direktion:** Natasja Richardt  
Mikkel Schacht-Petersen

**Revisor:** RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 35 48 61 78

**Kontaktperson:** Jan Madsen, reg. revisor  
[jm@edelbo.dk](mailto:jm@edelbo.dk)

## LEDELSESBERETNING 2021

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af lejligheder.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2021 et resultat på -15.508 kr. som betragtes som mindre tilfredsstillende.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M. - N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Da regnskabsåret 2021 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal på resultatopgørelsen.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske datter-virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendom .....	50 år (scrapværdi 50 %)
---------------	-------------------------

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under særlige poster.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdiforringelse af langfristede aktiver**

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

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

### **Tilgodehavende**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Akutelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2021**

Note	<u>2021</u> kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<u>17.414</u>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V. ....</b>	17.414
Afskrivning anlægsaktiver .....	<u>-22.000</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. ....</b>	-4.586
Finansielle omkostninger .....	<u>-15.297</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	-19.883
1 Skat af ordinært resultat .....	<u>4.375</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<u>-15.508</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret .....	0
Overført resultat .....	<u>-15.508</u>
Disponeret i alt .....	<u>-15.508</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021****AKTIVER**

<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>Åbningsbalance</b>
	<b>kr.</b>	<b>2020</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Grunde og bygninger .....	2.178.000	2.200.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>2.178.000</u>	<u>2.200.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>90.991</u>	<u>11.590</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>90.991</u>	<u>11.590</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>2.268.991</u>	<u>2.211.590</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021****PASSIVER**

Note	2021 kr.	Åbningsbalance 2020 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat .....	673.547	689.055
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>713.547</b>	<b>729.055</b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Udskudt skat .....	42.224	47.064
 <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkredit .....	1.221.879	1.430.871
	1.221.879	1.430.871
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag langfristede gældsforpligtelser kommende regnskabsår .....	105.000	0
Skyldig selskabsskat .....	466	0
Mellemregning tilknyttet virksomhed .....	124.079	0
Anden gæld .....	61.797	4.600
	291.342	4.600
<b>Gæld i alt .....</b>	<b>1.513.221</b>	<b>1.435.471</b>
 <b>Passiver i alt .....</b>	<b>2.268.991</b>	<b>2.211.590</b>

4 Gennemsnitlig antal beskæftigede.

5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

**NOTER**

Note	<u>2021</u> <u>kr.</u>
<b>1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>	
Selskabsskat .....	466
Udskudt skat .....	-4.841
	<u>-4.375</u>
<b>2. GRUNDE OG BYGNINGER</b>	
Anskaffelsessum primo .....	2.200.000
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
	<u>2.200.000</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....	<u>2.200.000</u>
Afskrevet primo .....	0
Årets afskrivninger .....	22.000
	<u>22.000</u>
<b>Afskrevet ultimo</b> .....	<u>22.000</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....	<u>2.178.000</u>
<b>3. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 696.000 kr. efter 5 år.	
<b>4. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE</b>	
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret .....	<u>1</u>
<b>5. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE</b>	
Til sikkerhed for realkreditbelåning er der tinglyst 1. prioritetspant i lejlighederne Pjentedamsgade 4, 2 sal samt Dronningensgade 20 B.	
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på 150.000 kr i Pjentedamsgade 4, 2 sal.	
Regnskabsmæssig værdi af lejlighederne udgør ultimo 2.178.000 kr.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Familiebehandling Fyn ApS' kredit på 360.000 kr. i pengeinstitut. Kreditten er pr. status trukket med 0 kr.	
Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden M. - N. Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	
Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet M. - N. Holding ApS.	