

## Ejendommen MKS ApS

Teglværksvej 27A  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 42 50 47 85

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

---

Mie Kruse Skaaning  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 30. juni - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendommen MKS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. juni - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. maj 2022

### Direktion

Mie Kruse Skaaning  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Ejendommen MKS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen MKS ApS for regnskabsåret 30. juni - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Brøndby, den 25. maj 2022

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor  
mne27747

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen MKS ApS Teglværksvej 27A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 42 50 47 85
	Stiftet: 30. juni 2021
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 30. juni - 31. december
	1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mie Kruse Skaaning, Direktør
<b>Revisor</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	MKS Holding 2021 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af er investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 267.442 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 74.155 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets første regnskabsår løber fra selskabets stiftelse d. 30. juni 2021 - 31. december 2021 og omfatter 6 måneder.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som har eller kan få afgørende betydning for selskabets økonomiske udvikling.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	30/6 2021 - 31/12 2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>267.442</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.511
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>176.931</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-79.979
<b>Resultat før skat</b>	<b>96.952</b>
1 Skat af årets resultat	-22.797
<b>Årets resultat</b>	<b>74.155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	74.155
<b>Disponeret i alt</b>	<b>74.155</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		31/12 2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Grunde og bygninger	7.456.239
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.456.239</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.456.239</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	3.476
	Andre tilgodehavender	250
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.227</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.953</u>
	Likvide beholdninger	<u>410.053</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>438.006</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.894.245</u></b>



## Balance

---

<u>Note</u>	31/12 2021 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	100.000
4 Overkurs ved emission	3.400.000
Overført resultat	74.155
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.574.155</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	26.273
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>26.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Gæld til pengeinstitutter	3.925.200
Deposita	95.895
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.021.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.502
Gæld til tilknyttede virksomheder	200.000
Anden gæld	49.220
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	272.722
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.293.817</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.894.245</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>7 Eventualposter</b>	

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 30. juni 2021	0	3.400.000	0	3.400.000
Kontant kapitaludvidelse 30. juni 2021	100.000	0	0	100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	74.155	74.155
	<b>100.000</b>	<b>3.400.000</b>	<b>74.155</b>	<b>3.574.155</b>

## Noter

---

	30/6 2021 - 31/12 2021 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	-3.476
Årets regulering af udskudt skat	<u>26.273</u>
	<b><u>22.797</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	<u>7.546.750</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>7.546.750</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-90.511</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-90.511</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>7.456.239</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>	
Kontant kapitaludvidelse 30. juni 2021	<u>100.000</u>
	<b><u>100.000</u></b>
Virksomhedens selskabskapital har været uændret 100.000 kr. siden selskabets stiftelse.	
<b>4. Overkurs ved emission</b>	
Overkurs ved emission 30. juni 2021	<u>3.400.000</u>
	<b><u>3.400.000</u></b>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>	
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.744.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>181.200</u>
	<b><u>3.925.200</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.838.000</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.925 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.456.239 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MKS Holding ApS, CVR-nr. 42456004, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen MKS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning udgør primært lejeindtægtersom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen MKS ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

## Mie Kruse Skaaning

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-140348946363  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 10:39:08  
Underskrevet med NemID

## Lissen Fagerlin Hammer

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 31556208  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 11:42:57  
Underskrevet med NemID

## Mie Kruse Skaaning

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-140348946363  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 12:35:14  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 0bdc1cJhqIN247703276