

Ejendommen MKS ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2023.

Mie Kruse Skaaning
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 22. februar 2023

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 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 22. februar 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Lissen Fagerlin Hammer

statsautoriseret revisor
mne27747

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen MKS ApS Teglværksvej 27A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 42 50 47 85
	Stiftet: 30. juni 2021
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Mie Kruse Skaaning, Direktør
Revisor	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby
Bankforbindelse	Jyske Bank
Modervirksomhed	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 496.909 kr. mod 267.442 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 213.186 kr. mod 74.155 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>	1/1 - 31/12 2022 kr.	30/6 - 31/12 2021 kr.
Bruttofortjeneste	496.909	267.442
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-181.023	-90.511
Resultat før finansielle poster	315.886	176.931
1 Øvrige finansielle omkostninger	-42.584	-79.979
Resultat før skat	273.302	96.952
2 Skat af årets resultat	-60.116	-22.797
Årets resultat	213.186	74.155
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	213.186	74.155
Disponeret i alt	213.186	74.155

Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>7.275.216</u>	<u>7.456.239</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.275.216</u>	<u>7.456.239</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.275.216</u>	<u>7.456.239</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.078	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.476
	Andre tilgodehavender	250	250
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.710</u>	<u>24.227</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>73.038</u>	<u>27.953</u>
	Likvide beholdninger	<u>539.780</u>	<u>410.053</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>612.818</u>	<u>438.006</u>
	Aktiver i alt	<u>7.888.034</u>	<u>7.894.245</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	100.000	100.000
5	Overkurs ved emission	3.400.000	3.400.000
	Overført resultat	287.340	74.155
	Egenkapital i alt	3.787.340	3.574.155
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	32.597	26.273
	Hensatte forpligtelser i alt	32.597	26.273
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	3.559.853	3.744.000
	Deposita	95.895	95.895
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.655.748	3.839.895
	Kortfristet del af langfristet gæld	183.000	181.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.622	23.502
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	200.000
	Selskabsskat	53.394	0
	Anden gæld	58.333	49.220
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	412.349	453.922
	Gældsforpligtelser i alt	4.068.097	4.293.817
	Passiver i alt	7.888.034	7.894.245
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emis-	Overført resultat	I alt
	kr.	sion	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	3.400.000	74.154	3.574.154
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	213.186	213.186
	100.000	3.400.000	287.340	3.787.340

Noter

	1/1 - 31/12 2022 kr.	30/6 - 31/12 2021 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	42.584	79.979
	42.584	79.979
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	53.394	-3.476
Årets regulering af udskudt skat	6.722	26.273
	60.116	22.797
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	7.546.750	0
Tilgang i årets løb	0	7.546.750
Kostpris 31. december 2022	7.546.750	7.546.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-90.511	0
Årets afskrivninger	-181.023	-90.511
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-271.534	-90.511
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	7.275.216	7.456.239
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	100.000	0
Kontant kapitaludvidelse 30. juni 2021	0	100.000
	100.000	100.000
Virksomhedens selskabskapital har været uændret 100.000 kr. siden selskabets stiftelse.		
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2022	3.400.000	3.400.000
	3.400.000	3.400.000

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.742.853	3.925.200
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-183.000</u>	<u>-181.200</u>
	<u>3.559.853</u>	<u>3.744.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.655.000</u>	<u>2.838.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.743 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.275 t.kr.

8. 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mie Kruse Skaaning

Direktør

ID: a70bb353-8eff-461d-a79b-05c5d06c282d

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2023 kl.: 14:57:29

Underskrevet med MitID



Lissen Fagerlin Hammer

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lissen Fagerlin Hammer

Revisor

ID: 31556208

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2023 kl.: 09:25:20

Underskrevet med NemID

NEM ID

Mie Kruse Skaaning

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mie Kruse Skaaning

Dirigent

ID: a70bb353-8eff-461d-a79b-05c5d06c282d

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2023 kl.: 09:51:45

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d23fabrJyrd249466893

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.