

## Maglebæk Søpark 12 ApS

Maglebæk Søpark 12  
2660 Brøndby Strand

CVR-nr. 42854689

## Årsrapport 2023 (6 mdr.)

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-12-2023

---

Harun Keser  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 30-06-2023 for Maglebæk Søpark 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 30-06-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 31-12-2023

### **Direktion**

Harun Keser  
Direktør

## **Maglebæk Søpark 12 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Maglebæk Søpark 12 ApS Maglebæk Søpark 12 2660 Brøndby Strand
CVR-nr.	42854689
Stiftelsesdato	17-11-2021
Regnskabsår	01-01-2023 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Harun Keser
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 31-12-2023

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.06.2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til 5.667 t.kr. pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger vedrørende normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

For kontorlejemål er dagsværdien beregnet på baggrund af en forventet årshusleje, brutto, på 444 t.kr. og et afkastkrav på 4,75%.

Øvrige centrale forudsætninger er beskrevet i note 1.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet på så vidt angår udlejning af kontorlejemål er beskrevet i note 5.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. 4.276, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 5.681.354, og en egenkapital på kr. -79.548.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Maglebæk Søpark 12 ApS for 2023 (6 mdr.) er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 01.01.2023 - 31.12.2023 til 01.01.2023 - 30.06.2023. Balancedagen er herefter 30-06-2023. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 4,25, som passer til beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens

## Anvendt regnskabspraksis

vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 (6 mdr.) kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>134.823</b>	<b>283.717</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		73.422	79.543
<b>Driftsresultat</b>		<b>208.245</b>	<b>363.260</b>
Finansielle indtægter		14.626	0
Finansielle omkostninger		-163.986	-431.129
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.885</b>	<b>-67.869</b>
Skat af årets resultat		-54.609	-55.955
<b>Årets resultat</b>		<b>4.276</b>	<b>-123.824</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.276	-123.824
		<b>4.276</b>	<b>-123.824</b>

Maglebæk Søpark 12 ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	5.676.753	5.603.331
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.676.753</b>	<b>5.603.331</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.676.753</b>	<b>5.603.331</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	174.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>174.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.601</b>	<b>373</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.601</b>	<b>174.373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.681.354</b>	<b>5.777.704</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-119.548	-123.824
<b>Egenkapital</b>		<b>-79.548</b>	<b>-83.824</b>
Hensættelser til udskudt skat		110.564	55.955
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>110.564</b>	<b>55.955</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.368.632	3.430.541
Gæld til tilknyttede virksomheder		855.538	994.535
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>4.224.170</b>	<b>4.425.076</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		130.207	139.459
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.258.961	1.241.038
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.426.168</b>	<b>1.380.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.650.338</b>	<b>5.805.573</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.681.354</b>	<b>5.777.704</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

## Noter

	2023 (6 mdr.)	2021/22
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.523.788	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	5.523.788
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.523.788</b>	<b>5.523.788</b>
Dagsværdireguleringer primo	79.543	0
Årets reguleringer	73.422	79.543
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>152.965</b>	<b>79.543</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.676.753</b>	<b>5.603.331</b>

Der er anvendt et afkastkrav på 4,75 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 5.392.915 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -210.416 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 5.992.128 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 388.797 kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 21.341 kr. per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 1.600 og 2.000 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 135 kr. per kvadratmeter, svarende til 8,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 0 kr. per kvadratmeter, svarende til 0 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 379 kr. per kvadratmeter, svarende til 22,7% af lejeindtægterne.
- Administration på 141 kr. per kvadratmeter, svarende til 8,5% af lejeindtægterne.
- Der er ikke anvendt tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.368.632	130.207	2.718.180
Gæld til tilknyttede virksomheder	855.538	0	855.538
	<b>4.224.170</b>	<b>130.207</b>	<b>3.573.718</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Revision+ Brøndby ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant for 3.570 t.kr. i ejendommene på Maglebæk Søpark 12 - Brøndby Strand, Satellitvej 22 - 4700 Næstved og Eskeskoven 52 - 4700 Næstved.

Regnskabsmæssige værdi af ejendommen på Maglebæk Søpark 12 ApS pr. statusdagen udgør t.kr. 5.676.

## Noter

2023 (6 mdr.)

2021/22

### 5. Følsomhedsanalyse ved ændring af diskonteringsfaktoren/afkastkravet

Forrentningskrav	Beregnet værdi	Ændring i regnskabet
4,25 %	6.344.606	741.275
4,50 %	5.992.128	388.797
4,75 %	5.676.753	73.422
5,00 %	5.392.915	-210.416
5,25 %	5.136.110	-467221

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.

## Harun Keser

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harun Keser

Direktør

ID: c0ff2140-e504-455a-86be-400013c0949c

Tidspunkt for underskrift: 31-12-2023 kl.: 19:55:48

Underskrevet med MitID



## Harun Keser

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harun Keser

Dirigent

ID: c0ff2140-e504-455a-86be-400013c0949c

Tidspunkt for underskrift: 31-12-2023 kl.: 19:55:48

Underskrevet med MitID



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: 6e84a6sPnWu251458327