



**Ejendomsselskabet Meterbuen 30 ApS**

**Meterbuen 30  
2740 Skovlunde**

**CVR nr. 43 22 51 70**

**Årsrapport for 1. januar 2023 til 31. december 2023**  
**2. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 6. maj 2024  
Dirigent

Navn: Alex Malm

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse for 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2023	13
Noter	14-15

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet Meterbuen 30 ApS for regnskabsåret 2023.

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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 6. maj 2024

**Direktion:**

Alex Malm

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Meterbuen 30 ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Meterbuen 30 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 6. maj 2024

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Ejendomsselskabet Meterbuen 30 ApS  
Meterbuen 30  
2740 Skovlunde

CVR nr.: 43 22 51 70  
Stiftet: 22. april 2022  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Alex Malm

**Bankforbindelse:**

Nykredit

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på tkr. 247 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Investeringsejendom: Meterbuen 30, 2740 Skovlunde

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til t.kr. 16.626. Ejendommen er vurderet til dagsværdi med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model.

Nettolejen er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Nettolejen er opgjort til t.kr. 1.326.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Meterbuen 30 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Sammenligningstal for regnskabsåret 2022 indeholder en periode på 8 måneder og er derfor ikke fuldt ud sammenlignelig med årets tal.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendom nu er indregnet til dagsværdi med opskrivning over egenkapital fratrukket afskrivninger mod tidligere til kostpris fratrukket afskrivninger. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede af selskabets aktiver og egenkapital (også ud fra en formuebetragtning) samt måling i forhold til ejendomsmarkedet. Ændringen har betydet at balancesummen ultimo i året er forøget med t.kr. 2.814 og egenkapitalen ultimo i år forøget med 2.195 tkr. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under afsnittet: "Materielle anlægsaktiver". Ændringen er ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom og installationer præsenteret under regnskabsposten: "Investeringsejendomme" indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på investeringsejendomsgrund. Dog er investeringsejendommen opskrevet efter årsregnskabslovens §41 til dagsværdi. Opskrivningen, reduceret med udskudt skat, bindes på posten; "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen. Reserve for opskrivning reduceres med afskrivninger på opskrivninger på det pågældende aktiv. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift. Forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 8%. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

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

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

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelsestotal og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

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

<u>Investeringsejendomme</u>	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygning (og bygningselementer)	50 år	0%
Tag	15 år	0%
Særlige installationer	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

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

### 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.

### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for 2023

	Note		2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.323.658</b>	<b>547</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-394.328</u>	<u>-94</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>929.330</b>	<b>453</b>
Andre finansielle indtægter		1.435	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-610.728</u>	<u>-210</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>320.037</b>	<b>243</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-73.067</u>	<u>-42</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>246.970</u></b>	<b><u>201</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>246.970</u>	<u>201</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>246.970</u></b>	<b><u>201</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

Aktiver	Note		2022 <u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>16.625.800</u>	<u>12.906</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.625.800</u></b>	<b><u>12.906</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.625.800</u></b>	<b><u>12.906</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>720.000</u>	<u>350</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>720.000</u></b>	<b><u>350</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>258.299</u></b>	<b><u>644</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>978.299</u></b>	<b><u>994</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.604.099</u></b>	<b><u>13.900</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

Passiver	Note	2023	2022
		tkr.	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		40.000	40
Reserve for opskrivninger		2.194.889	0
Overført resultat		447.675	200
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.682.564</b>	<b>240</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		734.445	43
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>734.445</b>	<b>43</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	5		
Realkreditinstitutter		6.969.152	7.262
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>6.969.152</b>	<b>7.262</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	302.440	293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.700	45
Anden gæld		6.896.798	6.017
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>7.217.938</b>	<b>6.355</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>14.187.090</b>	<b>13.617</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.604.099</b>	<b>13.900</b>
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder</b>	1		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>200.705</u>
Egenkapital primo	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>200.705</u>
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>2.194.889</u>	<u>0</u>
	0	2.194.889	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>246.970</u>
	<u>0</u>	<u>2.194.889</u>	<u>246.970</u>
Egenkapital, ultimo	<u>40.000</u>	<u>2.194.889</u>	<u>447.675</u>

Egenkapital, ultimo 2.682.564

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 2 år:

	Regnskabs- året 2022	Regnskabs- året 2023
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Selskabskapital, primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Nettolejen for investeringsejendommen: Meterbuen 30, 2740 Skovlunde, er opgjort til t.kr. 1.326 og forrentningskravet (afkastprocenten) er fastsat til 8%. Udover dette har ledelsen tillagt kapitalisering af renterindtægter af depositum som særlige forhold til den opgjorte værdi (reguleringer). Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent 1% (afkastprocent = 9%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -1.841.

Ændring i afkastprocent 0,5% (afkastprocent = 8,5%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -975.

Ændring i afkastprocent -0,5% (afkastprocent = 7,5%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 1.105.

Ændring i afkastprocent -1% (afkastprocent = 7%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. 2.367.

		2022 tkr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		<u>                    </u>
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	394.328	94
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>394.328</b>	<b>94</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	73.067	42
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>73.067</b>	<b>42</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	13.000.000	0
Tilgang i årets løb	1.300.000	13.000
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>14.300.000</b>	<b>13.000</b>
Praksisændring	2.813.960	0
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>2.813.960</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-93.832	0
Årets afskrivninger	-394.328	-94
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-488.160</b>	<b>-94</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.625.800</b>	<b>12.906</b>
Heraf udgør bogført værdi af investeringsejendom ekskl. opskrivning	13.811.840	12.906

## Noter

<b>Langfristede 5 gældsforpligtigelser</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Forfald år 2 - 5</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>
Realkreditinstitutter	<u>302.440</u>	<u>1.309.911</u>	<u>5.659.241</u>	<u>7.271.592</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>302.440</u></b>	<b><u>1.309.911</u></b>	<b><u>5.659.241</u></b>	<b><u>7.271.592</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 7.439 (ekskl. amortisering), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 16.626 tkr.