



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Ejendomsselskabet MC ApS

Ågerupvej 81, 4140 Borup

CVR-nr. 43 34 70 20

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

---

Christian Henning Christiansen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

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



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EjendomsSelskabet MC 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.

Borup, den 7. juni 2023

### Direktion

Christian Henning Christiansen  
Direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet MC ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet MC ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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.

København, den 7. juni 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne26748



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet MC ApS  
Ågerupvej 81  
4140 Borup

CVR-nr.: 43 34 70 20  
Stiftet: 21. juni 2022  
Hjemsted: Ringsted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Christian Henning Christiansen, Direktør

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 867.842 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -345.688 kr.

Selskabet er stiftet med apportindskud af hovedanpartshaverens personlige virksomhed pr. 1. januar 2022. Årets resultat er præget af en negativ værdiregulering af dagsværdien på selskabets ejendomme på kr. 700.000 som følge af stigningen i renteniveauet i 2022.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>867.842</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-700.000
1 Personaleomkostninger	-470.539
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-36.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-338.697</b>
Andre finansielle indtægter	4.047
Øvrige finansielle omkostninger	-117.371
<b>Resultat før skat</b>	<b>-452.021</b>
Skat af årets resultat	106.333
<b>Årets resultat</b>	<b>-345.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-345.688
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-345.688</b>



## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	2022 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	144.000
3 Investeringsejendomme	20.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.544.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.544.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Forudbetalinger for varer	18.888
Varebeholdninger i alt	<u>18.888</u>
Tilgodehavende selskabsskat	32.640
Andre tilgodehavender	34.636
Tilgodehavender i alt	<u>67.276</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	730.647
Værdipapirer i alt	<u>730.647</u>
Likvide beholdninger	<u>600.967</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.417.778</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.961.778</u></b>





## Balance 31. december

---

Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overkurs ved emission	15.300.459
Overført resultat	-345.688
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.994.771</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	2.761.611
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.761.611</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.737.059
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.737.059</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.483
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	21.953
Anden gæld	370.876
Periodeafgrænsningsposter	17.538
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>468.337</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.205.396</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.961.778</u></b>

## 5 Oplysninger om dagsværdi



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	0	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0	0
Apportindskud virksomhedsomdannelse	40.000	15.300.459	0	15.340.459
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-345.688	-345.688
	<b>40.000</b>	<b>15.300.459</b>	<b>-345.688</b>	<b>14.994.771</b>



## Noter

---

	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Lønninger og gager	467.131
Andre omkostninger til social sikring	3.408
	<u>470.539</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>2</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	180.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>180.000</u>
Årets afskrivninger	-36.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<u>-36.000</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	 <u>144.000</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>	
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	21.100.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>21.100.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	-700.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<u>-700.000</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	 <u>20.400.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

---

	31/12 2022	
	<u>kr.</u>	
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.747.546	
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-10.487</u>	
	<b><u>3.737.059</u></b>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.734.443</u>	
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b><u>Investerings-</u></b>	<b><u>Børsnoterede</u></b>
	<b><u>ejendomme</u></b>	<b><u>aktier</u></b>
	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>20.400.000</u>	<u>730.647</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-700.000</u>	<u>-93.483</u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MC 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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.

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.

## Christian Henning Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Henning Christiansen

Direktør

ID: dedd9b46-51b0-415c-b889-32db729b8628

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 08:37:20

Underskrevet med MitID



## John Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 08:46:37

Underskrevet med MitID



## Christian Henning Christiansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Henning Christiansen

Dirigent

ID: dedd9b46-51b0-415c-b889-32db729b8628

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 12:00:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 392cc7ZJXsR250161038

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).