

Ejendomsselskabet Mineja ApS

Klintedalsvej 43 B, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 10 02 78 29

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.24

Jens Ebdrup
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet Mineja ApS
Klindedalsvej 43 B
4400 Kalundborg
Hjemsted: Kalundborg
CVR-nr.: 10 02 78 29
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Ebdrup

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet Mineja ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 28. juni 2024

Direktionen

Jens Ebdrup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Mineja ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mineja ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 28. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 248.826 mod DKK -88.704 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.435.668.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring i forhold til at sikre det nødvendige likviditetsberedskab i det kommende regnskabsår. På denne baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabets fortsatte drift kan opretholdes.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	325.109	278.976
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	40.000	-40.245
Resultat af primær drift	365.109	238.731
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	31.760	-254.387
2 Andre finansielle omkostninger	-77.391	-98.069
Resultat før skat	319.478	-113.725
Skat af årets resultat	-70.652	25.021
Årets resultat	248.826	-88.704

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-254.387
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	50.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Overført resultat	-1.174	-134.317
I alt	248.826	-88.704

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.081.600	6.041.600
3	Materielle anlægsaktiver i alt	6.081.600	6.041.600
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	527.033	595.273
	Finansielle anlægsaktiver i alt	527.033	595.273
	Anlægsaktiver i alt	6.608.633	6.636.873
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.052	5.233
	Andre tilgodehavender	18.055	11.764
	Periodeafgrænsningsposter	8.773	7.468
	Tilgodehavender i alt	35.880	24.465
	Omsætningsaktiver i alt	35.880	24.465
	Aktiver i alt	6.644.513	6.661.338

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.685.668	1.686.842
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	Egenkapital i alt	2.435.668	2.436.842
	Hensættelser til udskudt skat	1.216.310	1.159.176
	Hensatte forpligtelser i alt	1.216.310	1.159.176
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.001.497	1.088.521
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.001.497	1.088.521
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	101.895	118.703
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	250.175	144.944
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.837	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.100	15.418
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.127.972	830.896
	Deposita	466.541	246.865
	Selskabsskat	13.518	578.160
	Anden gæld	0	41.813
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.991.038	1.976.799
	Gældsforpligtelser i alt	2.992.535	3.065.320
	Passiver i alt	6.644.513	6.661.338

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	1.686.842	250.000	2.436.842
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.174	250.000	248.826
Saldo pr. 31.12.23	500.000	1.685.668	250.000	2.435.668

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring i forhold til at sikre det nødvendige likviditetsberedskab i det kommende regnskabsår. På denne baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabets fortsatte drift kan opretholdes.

	2023	2022
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	28.262	87.854
Renteomkostninger i øvrigt	49.129	10.215
I alt	77.391	98.069

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	5.202.446
Kostpris pr. 31.12.23	5.202.446
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	839.154
Dagsværdireguleringer i året	40.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	879.154
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	6.081.600

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.23	3.675.000
Kostpris pr. 31.12.23	3.675.000
Opskrivninger pr. 01.01.23	-3.079.727
Årets resultat fra kapitalandele	31.760
Udbytte relateret til kapitalandele	-100.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	-3.147.967
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	527.033
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Grand Ejendomme I/S, Kalundborg	50%

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	101.895	554.673	1.103.392	1.207.224
I alt	101.895	554.673	1.103.392	1.207.224

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	6.081.600
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	40.000

Selskabets investeringsejendom omfatter en beboelses- og erhvervsejendom i Slagelse. Investeringsejendommen er, jf. anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdiberegningen er baseret på fuld udlejning af ejendommen. Afkastkravet udgør 7,55% pr. 31.12.2023 (7,60% pr. 31.12.22). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 378.

7. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Selskabet er interessent i et interessentskab og hæfter ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør t.DKK 1.872 på balancedagen, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 818.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.082. pr. 31.12.2023.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.