

Den Gamle Murer ApS

Moesgård Allé 14, 8320 Mårslet
CVR-nr. 10 25 80 81

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.03.24

Jens Bech Laursen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Den Gamle Murer ApS
Moesgård Allé 14
8320 Mårslet
Telefon: 40 17 42 81
Hjemsted: Mårslet
CVR-nr.: 10 25 80 81
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jens Bech Laursen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Den Gamle Murer 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. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 20. marts 2024

Direktionen

Jens Bech Laursen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Den Gamle Murer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Den Gamle Murer ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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.

Aarhus, den 20. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18589

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i formueadministration, herunder investering i fast ejendom mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -1.134.928 mod DKK -97.617 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -862.035.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Der henvises til note 1, som beskriver selskabets oplysninger om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	145.780	186.631
Resultat før dagsværdireguleringer	145.780	186.631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.150.000	-100.000
Resultat af primær drift	-1.004.220	86.631
Finansielle indtægter	12	0
Finansielle omkostninger	-346.720	-212.248
Resultat før skat	-1.350.928	-125.617
Skat af årets resultat	216.000	28.000
Årets resultat	-1.134.928	-97.617
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.134.928	-97.617
I alt	-1.134.928	-97.617

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	5.500.000	6.650.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	5.500.000	6.650.000
	Anlægsaktiver i alt	5.500.000	6.650.000
	Tilgodehavende selskabsskat	3.008	1.000
3	Tilgodehavender i alt	3.008	1.000
	Likvide beholdninger	288.252	577.655
	Omsætningsaktiver i alt	291.260	578.655
	Aktiver i alt	5.791.260	7.228.655

	30.09.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-1.062.035	72.893
Egenkapital i alt	-862.035	272.893
Hensættelser til udskudt skat	0	216.000
Hensatte forpligtelser i alt	0	216.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.353.612	2.645.871
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.662.224	1.758.465
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.015.836	4.404.336
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	526.000	338.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Deposita	76.900	73.010
Anden gæld	2.026.559	1.916.416
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.637.459	2.335.426
Gældsforpligtelser i alt	6.653.295	6.739.762
Passiver i alt	5.791.260	7.228.655

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualaktiver

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	200.000	170.510	370.510
Forslag til resultatdisponering	0	-97.617	-97.617
Saldo pr. 30.09.22	200.000	72.893	272.893
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	200.000	72.893	272.893
Forslag til resultatdisponering	0	-1.134.928	-1.134.928
Saldo pr. 30.09.23	200.000	-1.062.035	-862.035

1. Oplysninger om fortsat drift

I årsregnskabet 01.10.22 - 30.09.23 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke.:

Selskabet har i regnskabsåret 2023 genereret et regnskabsmæssig underskud.

Selskabets kapitalejer har afgivet støtteerklæring om tilførsel af den nødvendige likviditet.

På baggrund af forventningerne til 2024 samt selskabets kapitalberedskab, er det ledelsens forventning, at selskabet har den fornødne likviditet til at kunne fortsætte driften.

På baggrund af ovenstående aflægges årsregnskabet på under forudsætning om fortsat drift.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.22	5.633.412
Kostpris pr. 30.09.23	5.633.412
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	1.116.588
Dagsværdireguleringer i året	-1.250.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	-133.412
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	5.500.000

3. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	1.000	1.000
---	-------	-------

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposten tilgodehavende selskabsskat. Den tilgodehavende selskabsskat opstår som følge af selskabets forud forskudte indkomstår.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	316.000	1.089.612	2.669.612	2.773.871
Gæld til øvrige kreditinstitutter	210.000	882.224	1.872.224	1.968.465
I alt	526.000	1.971.836	4.541.836	4.742.336

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.23	5.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.250.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 200 og et afkast på 3,6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har tidligere været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 81, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud og Investeringsejendomme, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.669 er der givet pant i bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.500 .

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.500.

8. 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 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.

Ejendomsomkostninger

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

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.