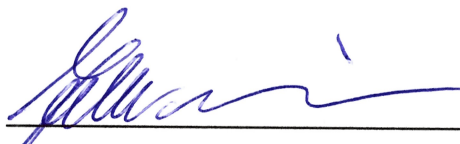


Margrethehøj Invest ApS
Serinedalen 61, 8340 Malling

Årsrapport for 2022
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023



John Wismar
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Margrethehøj Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 24. maj 2023

Direktion



John Wismar
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Margrethehøj Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Margrethehøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens ansvar.

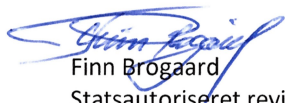
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 24. maj 2023

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28 32 01 24



Finn Brogaard
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23297

Selskabsoplysninger

Selskabet	Margrethehøj Invest ApS Serinedalen 61 8340 Malling
	CVR-nr.: 29 21 89 51
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 29. december 2005
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	John Wismar, direktør
Revisor	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsudviklingsvirksomhed og investeringsvirksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 37.033, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.216.676.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Margrethehøj Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning i form af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de forfalder ifølge indgåede lejekontrakter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de omkostninger, der knytter sig til driften af udlejede ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		101.803	118.098
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		101.803	118.098
Finansielle omkostninger		-56.916	-106.288
Resultat før skat		44.887	11.810
Skat af årets resultat		-7.854	0
Årets resultat		<u>37.033</u>	<u>11.810</u>
Overført resultat		37.033	11.810
		<u>37.033</u>	<u>11.810</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Likvide beholdninger		<u>22.927</u>	<u>26.699</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.927</u>	<u>26.699</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.722.927</u></u>	<u><u>2.726.699</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-1.341.676</u>	<u>-1.378.709</u>
Egenkapital		<u>-1.216.676</u>	<u>-1.253.709</u>
Banker		0	736.207
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.179.583</u>	<u>2.327.383</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>2.179.583</u>	<u>3.063.590</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	147.800	81.709
Selskabsdeltagere og ledelse		1.165.266	392.884
Selskabsskat		7.854	0
Anden gæld		<u>439.100</u>	<u>442.225</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.760.020</u>	<u>916.818</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.939.603</u>	<u>3.980.408</u>
Passiver i alt		<u>2.722.927</u>	<u>2.726.699</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-1.378.709	-1.253.709
Årets resultat	0	37.033	37.033
Egenkapital 31. december 2022	125.000	-1.341.676	-1.216.676

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	2.700.000
Kostpris 31. december 2022	2.700.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.700.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets eneste investeringsejendom i 2022 består af 1 ejerlejlighed klassificeret til privat udlejning og beliggende i Højbjerg i den sydlige del af Aarhus. Investeringsejendommen er jvf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat til 3,63%.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede driftsadministrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Gæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	817.916	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.327.383	2.327.383	147.800	1.588.383
	3.145.299	2.327.383	147.800	1.588.383

3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som det fremgår af egenkapitalopgørelsen, har selskabet tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan retableres gennem egen indtjening eller ved gældskonvertering/kapitalindsud.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

4 Eventualforpligtelser (fortsat)

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.327, er der givet pant i investeringsejendommen.

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med Ejerforeningen Holmevej 293, Højbjerg er givet pant i investeringsejendommen for t.kr. 41.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev, t.kr. 950, der giver pant i investeringsejendommen. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 2.700.

