

Mariendal Ejendomme ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg
CVR-nr. 29 93 02 52

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.06.22

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Mariendal Ejendomme ApS
Gl. Skivevej 76
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 29 93 02 52
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Benny Tolstrup

Bestyrelse

Jesper Thybo, formand
Claus Jørgensen
Jesper Lauridsen
Per Henriksen
Claus Bertelsen
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Morten Jørgensen
Benny Tolstrup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 for Mariendal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. juni 2022

Direktionen

Benny Tolstrup

Bestyrelsen

Jesper Thybo
Formand

Claus Jørgensen

Jesper Lauridsen

Per Henriksen

Claus Bertelsen

Palle Munk Kjeldgaard-
Christiansen

Morten Jørgensen

Benny Tolstrup

Til kapitalejerne i Mariendal Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mariendal Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 30.04.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 7. juni 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, køb, opførelse og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.21 - 30.04.22 udviser et resultat på DKK 5.830.969 mod DKK 13.053.055 for tiden 01.05.20 - 30.04.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.988.860.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	6.783.620	6.950.979
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.572.827	10.652.287
	Resultat af primær drift	8.356.447	17.603.266
	Finansielle omkostninger	-880.182	-869.061
	Resultat før skat	7.476.265	16.734.205
1	Skat af årets resultat	-1.645.296	-3.681.150
	Årets resultat	5.830.969	13.053.055
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	5.830.969	13.053.055
	I alt	5.830.969	13.053.055

AKTIVER		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	168.060.001	166.470.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	18.872.814	0
2	Materielle anlægsaktiver i alt	186.932.815	166.470.000
	Anlægsaktiver i alt	186.932.815	166.470.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.679	63.524
	Andre tilgodehavender	0	35.263
	Tilgodehavender i alt	19.679	98.787
	Omsætningsaktiver i alt	19.679	98.787
	Aktiver i alt	186.952.494	166.568.787

PASSIVER		30.04.22	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	45.838.860	40.007.891
	Egenkapital i alt	45.988.860	40.157.891
	Hensættelser til udskudt skat	6.782.000	6.126.000
	Hensatte forpligtelser i alt	6.782.000	6.126.000
3	Gæld til realkreditinstitutter	109.803.912	112.178.237
3	Selskabsskat	0	964.150
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	109.803.912	113.142.387
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.389.400	1.335.800
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	13.221.589	3.194.712
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	183.995	218.875
	Deposita	2.646.205	2.313.275
	Selskabsskat	825.296	0
	Anden gæld	5.092.234	69.847
	Periodeafgrænsningsposter	19.003	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.377.722	7.142.509
	Gældsforpligtelser i alt	134.181.634	120.284.896
	Passiver i alt	186.952.494	166.568.787

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.20 - 30.04.21			
Saldo pr. 01.05.20	150.000	26.954.836	27.104.836
Forslag til resultatdisponering	0	13.053.055	13.053.055
Saldo pr. 30.04.21	150.000	40.007.891	40.157.891
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 30.04.22			
Saldo pr. 01.05.21	150.000	40.007.891	40.157.891
Forslag til resultatdisponering	0	5.830.969	5.830.969
Saldo pr. 30.04.22	150.000	45.838.860	45.988.860

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	989.296	964.150
Årets regulering af udskudt skat	656.000	2.717.000
I alt	1.645.296	3.681.150

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.05.21	141.415.637	0
Tilgang i året	17.173	18.872.814
Kostpris pr. 30.04.22	141.432.810	18.872.814
Dagsværdireguleringer pr. 01.05.21	25.054.364	0
Dagsværdireguleringer i året	1.572.827	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.04.22	26.627.191	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.22	168.060.001	18.872.814

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.22	Gæld i alt 30.04.21
Gæld til realkreditinstitutter	2.389.400	103.147.911	112.193.312	113.514.037
Selskabsskat	0	0	0	964.150
I alt	2.389.400	103.147.911	112.193.312	114.478.187

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.04.22	168.060.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.572.827

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.867 og et afkastkrav i intervallet 4,00 - 5,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og forventet udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ejendommene er beliggende i Arnbjerg, Asmild og Tapdrup.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme, og har følgende beliggenheder:

- Brudelyset, Arnbjerg, Viborg
- Asmild Mark, Viborg
- Vibækvej, Tapdrup, Viborg
- Tapdrupvej, Viborg

Brudelyset, Arnbjerg, Viborg:

Dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.288 og et afkastkrav på 4%. Dagsværdien af ejendommene udgør på balancedagen t.DKK 32.200.

Asmild Mark, Viborg:

Dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.122 og et afkastkrav på 4%. Dagsværdien af ejendommene udgør på balancedagen t.DKK 78.050.

Vibækvej, Tapdrup, Viborg:

Dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.289 og et afkastkrav på 4,5%. Dagsværdien af ejendommene udgør på balancedagen t.DKK 50.870

Tapdrupvej, Viborg:

Dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 91 og et afkastkrav på 5,5%. Dagsværdien af ejendommene udgør på balancedagen t.DKK 5.150 og fremkommer efter tillæg af merværdi på byggejord på t.DKK 3.500

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.04.22.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 112.193 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 168.060.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i investeringsejendomme t.DKK 83.200 overfor kreditinstitutter.

7. 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 nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

7. 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 selskabets administration.

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investerings ejendomme 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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

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 et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.