

# Mørdrupvej 115 ApS

Søholmvej 35, Søholm By, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 31 16 41 84

---

## Årsrapport for 2022/23

1. juli 2022 til 30. juni 2023

---

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31 / 12 2023

Som dirigent

Mogens Schougaard

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	6-9
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	10
<hr/>		
Balance	side	11-12
<hr/>		
Noter	side	13-17
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at virke som holdingselskab og drive investeringsvirksomhed med investering i børsnoterede værdipapirer, ejendomme m.m., samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

---

**Regnskabsperiode** 1. juli 2022 til 30. juni 2023

---

**Selskabsoplysninger**

Søholmvej 35  
Søholm By  
3480 Fredensborg  
Telefon 20 29 91 79  
CVR.nr. 31 16 41 84  
E-mail ms@krestoncm.dk

---

**Direktion** Mogens Schougaard

---

**Advokat**

DLA Piper Denmark Law Firm P/S  
Advokat Martin Lavesen  
Oslo Plads 2  
2100 København Ø  
Telefon 33 34 00 00  
Telefax 33 34 00 01  
Homepage www.dlapiper.com  
E-mail Martin.lavesen@dlapiper.com

---

**Kreditinstitut** Nykredit Bank A/S

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været investering i og drift af ejendommen Mørdrupvej 115 B, 3060 Espergærde.

### **Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 171.175.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2022/23.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 31. december 2023

**I direktionen:**

Mogens Schougaard

# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Omfatter alle lønmæssige relationer omkring personalet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.



**BALANCEN****FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****Skyldig skat og udskudt skat**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

**Gæld**

Gæld optages til den amortiserede restgæld på balancedagen.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

Note	2022/23	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>356.994</b>	<b>216.434</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>356.994</b>	<b>216.434</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	0	1.000.000
Finansielle indtægter	6.148	0
Finansielle omkostninger	-141.983	-71.195
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>221.159</b>	<b>1.145.239</b>
2 Skat af årets resultat	-49.984	-252.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>171.175</b>	<b>892.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	171.175	892.437
	171.175	892.437

## Balance pr. 30. juni

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>7.500.000</b></u>	<u><b>7.500.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>7.500.000</b></u>	<u><b>7.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender	88.248	63.387
<b>6</b> Udskudt skat, negativ	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>88.248</b></u>	<u><b>63.387</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>70.190</b></u>	<u><b>24.998</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>158.438</b></u>	<u><b>88.385</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>7.658.438</b></u>	<u><b>7.588.385</b></u>

## Balance pr. 30. juni

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
4 Virksomhedskapital	60.000	60.000
5 Overført resultat	3.506.085	3.334.910
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.566.085</b>	<b>3.394.910</b>
6 Hensættelser til udskudt skat	394.582	394.582
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>394.582</b>	<b>394.582</b>
Prioritetsgæld	3.029.744	3.172.508
Selskabsskat	46.984	32.802
7 <b>Langfristet gæld</b>	<b>3.076.728</b>	<b>3.205.310</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	175.000	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.000	92.499
Selskabsskat	38.645	45.039
Anden gæld	282.398	236.045
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>621.043</b>	<b>593.583</b>
<b>GÆLD</b>	<b>3.697.771</b>	<b>3.798.893</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.658.438</b>	<b>7.588.385</b>
<b>Forpligtelser og oplysninger:</b>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtigelser		
10 Kontraktforpligtigelser		
11 Nærtstående parter og ejerforhold		

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	49.984	32.802
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>0</u>	<u>220.000</u>
	<u>49.984</u>	<u>252.802</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. juli 2022	5.706.444
Anskaffelsessum tilgang	0
Anskaffelsessum afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2023	<u>5.706.444</u>
Op- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.793.556
Op- og nedskrivninger	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>1.793.556</u>
<b>Bogført værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>7.500.000</u></b>
Bogført værdi 30. juni 2022	<u>7.500.000</u>

Seneste offentlig kontantværdi udgør kr. 3.400.000.  
Foreløbig vurdering af Grundværdi udgør kr. 4.998.000.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på ca. tkr. 300, en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på ca. 4,75 % (2021/22 ca. 4%). Ejendommen anvendes til boligudlejning og har central beliggenhed i Espergærde. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår.

### 4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli	60.000	60.000
Nedskrivning af virksomhedskapital	0	0
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 30. juni	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 5.000 eller multipla heraf.

Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:

#### Kapitalnedsættelser:

Kapitalnedsættelse, underskudsdekning	18.12.2015	-125.003
Kapitalnedsættelse, underskudsdekning	13.12.2017	-90.000

#### Kapitaludvidelse:

Stiftelse, kurs 100	01.01.2008	125.000
Gældskonvertering, kurs 387.959	19.12.2013	3
Kapitalforhøjelse, kontant, kurs 150	18.12.2015	90.000
Kapitalforhøjelse, kontant, kurs 500	13.12.2017	60.000

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>5 Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	3.334.910	2.442.473
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>171.175</u>	<u>892.437</u>
Overført resultat 30. juni	<u>3.506.085</u>	<u>3.334.910</u>
<b>6 Udskudt skat</b>		
Beregnet udskudt skat primo	394.582	174.582
Årets regulering	<u>0</u>	<u>220.000</u>
Beregnet udskudt skat ultimo	<u>394.582</u>	<u>394.582</u>
<b>7 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>2.129.000</u>	<u>2.052.141</u>

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom er behæftet med prioritetsgæld pr. 30. juni 2022 kr. 3.204.744.

## **9 Eventualforpligtigelser**

Ingen ledelsen bekendt.

## **10 Kontraktforpligtigelser**

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.



## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Gammeltoft Schougaard ApS <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i> PTPL ApS <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>PTPL ApS Vallerød Banevej 20,1. 2960 Rungsted Kyst <i>Kapitalejer</i> Gammeltoft Schougaard ApS Søholmvej 35 3480 Fredensborg <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>