

**Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS**

Bekkasinvej 4, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 24 15 90

**Årsrapport for 2022**

9. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

\_\_\_\_\_  
Mads Stroyer Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. juli 2023

**Direktionen**

Mads Stroyer Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 13. juli 2023

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS Bekkasinvej 4 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 35 24 15 90
	Stiftet: 15. maj 2013
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Mads Stroyer Andersen
<b>Revision</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.522.005</b>	<b>1.411.518</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.401.214
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.522.005</b>	<b>2.812.732</b>
Finansielle indtægter	1	0	278
Finansielle omkostninger	2	-217.604	-592.113
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.304.401</b>	<b>2.220.897</b>
Skat af årets resultat	3	-286.820	1.451.821
<b>Årets resultat</b>		<b>1.017.581</b>	<b>3.672.718</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		1.017.581	3.672.718
		<b>1.017.581</b>	<b>3.672.718</b>



Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		<u>56.881.582</u>	<u>56.156.241</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>56.881.582</u></b>	<b><u>56.156.241</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>56.881.582</u></b>	<b><u>56.156.241</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		125.396	21.480
Andre tilgodehavender		42.409	24.637
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8.113</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>167.805</u></b>	<b><u>54.230</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>903.105</u></b>	<b><u>816.005</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.070.910</u></b>	<b><u>870.235</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>57.952.492</u></b>	<b><u>57.026.476</u></b>

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		22.774.162	15.756.581
<b>Egenkapital</b>		<b>22.854.162</b>	<b>15.836.581</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.249.943	1.963.123
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.249.943</b>	<b>1.963.123</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.810.484	31.864.772
Anden gæld		925.847	999.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>32.736.331</b>	<b>32.864.230</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		54.288	54.381
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.250	82.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.518	6.225.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>112.056</b>	<b>6.362.542</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.848.387</b>	<b>39.226.772</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.952.492</b>	<b>57.026.476</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	15.756.581	15.836.581
Tilskud fra koncern	0	6.000.000	6.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.017.581</u>	<u>1.017.581</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>22.774.162</u></u>	<u><u>22.854.162</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	278
	<u>0</u>	<u>278</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.544	179.270
Andre finansielle omkostninger	214.060	412.843
	<u>217.604</u>	<u>592.113</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	286.820	-1.451.821
	<u>286.820</u>	<u>-1.451.821</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Beboelses- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>56.881.582</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>0</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 29.881.370 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 31.864.772, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 56.881.582.		
Herudover er der stillet sikkerhed for gæld til leverandør i likvide beholdninger på DKK 444.900 .		

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stroyer Development A/S og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

I forbindelse med opførelse af erhvervsjendommen Ny Munkegade 2 E-F, er der opstået uenighed om foretagne leverancer med leverandører, hvorved der er anlagt retssager mod selskabet på samlet TDKK 4.018, og hvor selskabet har rejst tilsvarende eller større modkrav på mere end TDKK 11.000. De anlagte retssager er ikke endelig afsluttet, ledelsen vurderer dog, at der samlet forventes et positivt resultat for selskabet i form af erstatnings- og tilbagebetalingskrav.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ny Munkegade 2 E-F ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi opgjort af en uafhængig ejendomsmægler.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere genindvindingsværdi for anlægsaktiver og en lavere nettorealisationsværdi for omsætningsaktiver, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mads Stroyer Andersen

Direktør

Serienummer: 79bd53de-541d-4f2a-b507-d96bd5cdb70e

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-07-14 05:44:41 UTC



## Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:24685539

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-07-14 06:00:08 UTC



## Mads Stroyer Andersen

Dirigent

Serienummer: 79bd53de-541d-4f2a-b507-d96bd5cdb70e

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-07-14 07:46:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3TXOV-NWV5-PEUVJ-37ABW-TZQGD-3B3V0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>