

## **Mendgaard Ejendomme ApS**

Harths Allé 12  
6000 Kolding

**CVR-nr. 35 63 01 71**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. april 2024

**dirigent Nicolai Mendgaard-Johannsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Mendgaard Ejendomme 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. april 2024

### **Direktion**

Nicolai Mendgaard-Johannsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til den daglige ledelse i Mendgaard Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Mendgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. april 2024

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34278

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mendgaard Ejendomme ApS  
Harths Allé 12  
6000 Kolding

CVR-nr.: 35 63 01 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Kolding

### Direktion

Nicolai Mendgaard-Johannsen, direktør

### Revisor

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3. 4, sal  
8000 Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mendgaard Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

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.

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

Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastningsbaseret værdiansættelses model. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vilsandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtrædersom forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>81.638</b>	<b>44.978</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-17.125	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>64.513</b>	<b>44.978</b>
Finansielle omkostninger		-49.782	-46.998
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.731</b>	<b>-2.020</b>
Skat af årets resultat		-3.229	444
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.502</u></b>	<b><u>-1.576</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.502	-1.576
		<b><u>11.502</u></b>	<b><u>-1.576</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>1.275.775</u>	<u>1.292.900</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.275.775</b></u>	<u><b>1.292.900</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.275.775</b></u>	<u><b>1.292.900</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>571</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>571</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>571</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.275.775</b></u></u>	<u><u><b>1.293.471</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>105.790</u>	<u>94.288</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>155.790</u></b>	<b><u>144.288</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>65.074</u>	<u>67.917</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>65.074</u></b>	<b><u>67.917</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>503.615</u>	<u>513.176</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>503.615</u></b>	<b><u>513.176</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	13.000	20.000
Kreditinstitutter		55.088	242.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		443.636	278.813
Selskabsskat		6.072	0
Anden gæld		<u>24.500</u>	<u>17.400</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>551.296</u></b>	<b><u>568.090</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.054.911</u></b>	<b><u>1.081.266</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.275.775</u></b>	<b><u>1.293.471</u></b>
Hovedaktivitet	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	979.986
Kostpris 31. december 2023	979.986
Værdireguleringer 1. januar 2023	312.914
Årets værdireguleringer	-17.125
Værdireguleringer 31. december 2023	295.789
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.275.775</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommen består af udlejningsejendom beliggende i Kolding. Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre t.kr. 67. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 5,25 %, som er fastlagt under hensynstagen til de forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Afkastkravet er i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	533.176	516.615	13.000	451.615
	<b>533.176</b>	<b>516.615</b>	<b>13.000</b>	<b>451.615</b>

## Noter

### **3 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 517, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.276.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 150, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 150 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Foruden ovenstående, er der andre hæftelser på i alt t.kr. 141, med pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er t.kr. 40 anden hæftelse og t.kr. 101 er afgiftspantebrev.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nicolai Mendgaard-Johannsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolai Mendgaard-Johannsen

Direktør

ID: d5a54267-36c7-46ac-85a9-ae5b3e146409

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 11:16:17

Underskrevet med MitID



## Morten Boye Ballum Birkebæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boye Ballum Birkebæk

Revisor

ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 11:19:28

Underskrevet med MitID



## Nicolai Mendgaard-Johannsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nicolai Mendgaard-Johannsen

Dirigent

ID: d5a54267-36c7-46ac-85a9-ae5b3e146409

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 11:31:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4693cbumPkR251713047

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).