

Mendgaard Ejendomme ApS

Harths Allé 12
6000 Kolding

CVR-nr. 35 63 01 71

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. april 2023

dirigent Nicolai Mendgaard-Johannsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. april 2023

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 2022 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 27. april 2023

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

Morten 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 2022

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, 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

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model eller ved opgørelse af m2 priser på salg af tilsvarende lejligheder. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages med de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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.

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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		44.978	56.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	135.345
Resultat før finansielle poster		44.978	192.239
Finansielle omkostninger		-46.998	-44.406
Resultat før skat		-2.020	147.833
Skat af årets resultat		444	-32.523
Årets resultat		-1.576	115.310
Overført resultat		-1.576	115.310
		-1.576	115.310

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>1.292.900</u>	<u>1.292.900</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.292.900</u>	<u>1.292.900</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.292.900</u>	<u>1.292.900</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>571</u>	<u>571</u>
Tilgodehavender		<u>571</u>	<u>571</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>571</u>	<u>571</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.293.471</u></u>	<u><u>1.293.471</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		94.288	95.864
Egenkapital		144.288	145.864
Hensættelse til udskudt skat		67.917	68.361
Hensatte forpligtelser i alt		67.917	68.361
Gæld til realkreditinstitutter		513.176	533.191
Langfristede gældsforpligtelser	2	513.176	533.191
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	20.000	20.000
Kreditinstitutter		242.727	228.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.150	6.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		278.813	256.078
Anden gæld		17.400	34.700
Kortfristede gældsforpligtelser		568.090	546.055
Gældsforpligtelser i alt		1.081.266	1.079.246
Passiver i alt		1.293.471	1.293.471
Hovedaktivitet	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	<u>979.986</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>979.986</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>312.914</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>312.914</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>1.292.900</u></u>

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. 65. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 5 %, 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 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>553.191</u>	<u>533.176</u>	<u>20.000</u>	<u>433.176</u>
	<u><u>553.191</u></u>	<u><u>533.176</u></u>	<u><u>20.000</u></u>	<u><u>433.176</u></u>

3 Hovedaktivitet

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

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 618, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.293.

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: 27-04-2023 kl.: 11:00:34

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: 27-04-2023 kl.: 12:36:15

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: 27-04-2023 kl.: 12:43:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 068567xyqUr249885927

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.