

## **Mollerup Ejendomme ApS**

**Flarupvej 12, Mollerup  
8830 Tjele**

**CVR-nummer: 37885193**

## **ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. juni 2023

---

Tom Johannes Ebbesen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Mollerup Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 20. juni 2023

### **Direktion**

Tom Johannes Ebbesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Mollerup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mollerup Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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.

Randers C, den 20. juni 2023

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Dennis Damborg Jensen  
Partner, Godkendt revisor FSR  
mne29356

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Mollerup Ejendomme ApS  
Flarupvej 12, Mollerup  
8830 Tjele

Telefon: 27 88 52 22  
E-mail: molleupejendomme@gmail.com  
CVR-nr.: 37 88 51 93  
Kommune: Viborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Tom Johannes Ebbesen

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**Revisor**

REVIMIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Mollerup Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommens driftsudgifter**

Ejendommens driftsudgifter indeholder ejendommens direkte omkostninger til omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse og energiudgifter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>518.230</b>	<b>645.385</b>
1 Personaleomkostninger	-597.847	-1.113.058
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-172.145	-188.278
Andre driftsomkostninger	-786.444	-26.333
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-1.038.206</b>	<b>-682.284</b>
Andre finansielle indtægter	298.774	1.422
Andre finansielle omkostninger	-504.308	-468.372
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-1.243.740</b>	<b>-1.149.234</b>
Skat af årets resultat	80.337	232.272
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-1.163.403</b>	<b>-916.962</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-1.163.403	-916.962
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-1.163.403</b>	<b>-916.962</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger	8.793.334	8.884.545
Investerings ejendomme	6.170.528	12.785.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.990	127.922
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.060.852</b>	<b>21.797.717</b>
Udskudt skatteaktiv	1.092.999	1.012.662
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.092.999</b>	<b>1.012.662</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>16.153.851</b>	<b>22.810.379</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	9.047
<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>9.047</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	181.995	169.335
Periodeafgrænsningsposter	30.555	47.222
<b>Tilgodehavender</b>	<b>212.550</b>	<b>216.557</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>650.538</b>	<b>48.404</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>863.088</b>	<b>274.008</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>17.016.939</b>	<b>23.084.387</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	70.000	70.000
Reserve for opskrivninger	1.660.888	2.089.929
Overført resultat	-4.576.981	-3.413.579
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-2.846.093</b>	<b>-1.253.650</b>
Prioritetsgæld	3.639.490	8.113.666
Deposita	0	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.639.490</b>	<b>8.113.666</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	184.009	400.364
Kreditinstitutter	15.242.286	14.925.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.378	186.383
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	575.129	566.051
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	156.740	146.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.223.542</b>	<b>16.224.371</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>19.863.032</b>	<b>24.338.037</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>17.016.939</b>	<b>23.084.387</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	70.000	70.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>
Reserve for opskrivninger primo	2.089.929	2.089.929
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-429.041	0
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>1.660.888</b>	<b>2.089.929</b>
Overført resultat, primo	-3.413.578	-2.496.617
Årets resultat	-1.163.403	-916.962
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-4.576.981</b>	<b>-3.413.579</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-2.846.093</b>	<b>-1.253.650</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	2
Lønninger	577.804	1.076.483
Pensioner	10.981	25.445
Andre omkostninger til social sikring	9.062	11.130
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>597.847</b>	<b>1.113.058</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	8.426.479	3.735.949	96.459	2.038.066
Deposita	87.550	87.550	87.550	0
	<b>8.514.029</b>	<b>3.823.499</b>	<b>184.009</b>	<b>2.038.066</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet forpligtigelse på dkk. 94.494 pr. 31. december 2022.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, der udgør 3.753.949 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.963.862 DKK.

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.

## Tom Johannes Ebbesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Johannes Ebbesen

Direktør

På vegne af Mollerup Ejendomme ApS

ID: 84105e36-1583-42ef-a4e1-8231c6dc46bc

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 11:29:13

Underskrevet med MitID



## Dennis Damborg Jensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Dennis Damborg Jensen

Revisor

På vegne af Revimidt

ID: 66562054

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 11:30:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Tom Johannes Ebbesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Johannes Ebbesen

Dirigent

På vegne af Mollerup Ejendomme ApS

ID: 84105e36-1583-42ef-a4e1-8231c6dc46bc

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 11:32:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c4a6e3gUxgu250260434

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).