

Mollerup Ejendomme ApS

Flarupvej 12, Mollerup
8830 Tjele

CVR-nummer: 37885193

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. juni 2024

Tom Johannes Ebbesen
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 12. juni 2024

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 2023 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 12. juni 2024

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: mollerupejendomme@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 kreditivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret 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 2023 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 finansiell 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 finansiell 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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 ejendomskat, 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 og revurderes årligt. 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 salgsmkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 414.816 | 518.230 |
| 1 Personaleomkostninger | -639.323 | -597.847 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -147.935 | -172.145 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -786.444 |
| DRIFTSRESULTAT | -372.442 | -1.038.206 |
| Andre finansielle indtægter | 303 | 298.774 |
| Andre finansielle omkostninger | -597.844 | -504.308 |
| RESULTAT FØR SKAT | -969.983 | -1.243.740 |
| Skat af årets resultat | 0 | 80.337 |
| ÅRETS RESULTAT | -969.983 | -1.163.403 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -969.983 | -1.163.403 |
| DISPONERET I ALT | -969.983 | -1.163.403 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 8.702.123 | 8.793.334 |
| Investeringsjendomme | 6.170.529 | 6.170.528 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 40.263 | 96.990 |
| Materielle anlægsaktiver | 14.912.915 | 15.060.852 |
| Udskudt skatteaktiv | 1.092.999 | 1.092.999 |
| Finansielle anlægsaktiver | 1.092.999 | 1.092.999 |
| ANLÆGSAKTIVER | 16.005.914 | 16.153.851 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 317.119 | 181.995 |
| Andre tilgodehavender | 20.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 30.555 |
| Tilgodehavender | 337.119 | 212.550 |
| Likvide beholdninger | 240.155 | 650.538 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 577.274 | 863.088 |
| AKTIVER | 16.583.188 | 17.016.939 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 70.000 | 70.000 |
| Reserve for opskrivninger | 1.660.888 | 1.660.888 |
| Overført resultat | -5.546.965 | -4.576.981 |
| EGENKAPITAL | -3.816.077 | -2.846.093 |
| Prioritetsgæld | 3.519.269 | 3.639.490 |
| Deposita | 0 | 0 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 3.519.269 | 3.639.490 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 138.889 | 184.009 |
| Kreditinstitutter | 16.285.025 | 15.242.286 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.397 | 65.378 |
| Anden gæld | 285.604 | 575.129 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 160.081 | 156.740 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 16.879.996 | 16.223.542 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 20.399.265 | 19.863.032 |
| PASSIVER | 16.583.188 | 17.016.939 |
| 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital primo | 70.000 | 70.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 70.000 | 70.000 |
| Reserve for opskrivninger primo | 1.660.888 | 2.089.929 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | 0 | -429.041 |
| Reserve for opskrivninger ultimo | 1.660.888 | 1.660.888 |
| Overført resultat, primo | -4.576.982 | -3.413.578 |
| Årets resultat | -969.983 | -1.163.403 |
| Overført resultat ultimo | -5.546.965 | -4.576.981 |
| EGENKAPITAL | -3.816.077 | -2.846.093 |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | 1 | 1 |
| Lønninger | 604.333 | 577.804 |
| Pensioner | 26.665 | 10.981 |
| Andre omkostninger til social sikring | 8.325 | 9.062 |
| Personaleomkostninger i alt | 639.323 | 597.847 |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 3.735.950 | 3.630.608 | 111.339 | 3.025.454 |
| Deposita | 87.550 | 27.550 | 27.550 | 0 |
| | 3.823.500 | 3.658.158 | 138.889 | 3.025.454 |

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Investeringsejendomme består af et hus beliggende i Calle Verderon i Spanien.

Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed.

En ændring i afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring i værdien af ejendommen på t.kr - 575 / + 701.

Udlejningsprocenter er 100.

Den samlede værdi af ejendommen udgør t.kr 6.171.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, der udgør 3.627.608 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.872.625 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: 4e0ee089-b23e-4fec-ac9f-aa436f1ef0b1

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 06:20:59

Underskrevet med MitID



Dennis Damborg Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Damborg Jensen

Revisor

På vegne af Revimidt Godkendt Revisionspartnerselskab

ID: 2315f2fd-8366-47b1-a7db-109964471647

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 07:08:29

Underskrevet med MitID



Tom Johannes Ebbesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Johannes Ebbesen

Dirigent

På vegne af Mollerup Ejendomme ApS

ID: 4e0ee089-b23e-4fec-ac9f-aa436f1ef0b1

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 07:21:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ff40adPNHmx251857803

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.