

Michael Pedersen Ejendomme ApS

Stenhusevej 16, 8850 Bjerringbro

CVR-nr. 38 78 71 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024.

Michael Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Michael Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 4. juli 2024

Direktion

Michael Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Michael Pedersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michael Pedersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvor ledelsen nærmere redegør for aflæggelse af årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Viborg, den 4. juli 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Michael Pedersen Ejendomme ApS Stenhusevej 16 8850 Bjerringbro
	CVR-nr.: 38 78 71 60
	Stiftet: 30. juni 2017
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Pedersen
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	MTS Holding, Vindum ApS
Dattervirksomheder	Vindum Ejendomme ApS, Bjerringbro Bjerringbro Ejendomsselskab ApS, Bjerringbro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Selskabet indgår i en koncern, som omfatter 4 driftsselskaber samt det overliggende holdingselskab, MTS Holding, Vindum ApS.

De 5 selskaber er indbyrdes forbundne i form af samhandel, likviditet, mellemregninger og krydskautioner.

I forbindelse med udarbejdelse af de enkelte selskabers årsrapporter for 2023 har det desværre vist sig, at årsrapporterne for 2022 for 2 af selskaberne var fejlbehæftede i væsentligt omfang for så vidt angår indregning og måling af igangværende arbejder og skyldige omkostninger. Det betyder, at årets resultat efter skat på koncernniveau for 2022 er korrigeret fra et overskud efter skat på 3,5 mio. kr. til et overskud efter skat på 0,5 mio. kr.

For regnskabsåret 2023 udviser det samlede resultat for koncernens selskaber et underskud efter skat på 3,1 mio. kr. De foreløbige regnskabstal for de første 5 måneder af regnskabsåret 2024 indikerer et underskud i niveauet 1,3 mio. kr. Den negative udvikling skyldes primært et alt for højt fokus på opførelse af ejendomme i egen regning til udlejning samt stigende rentebelastning og låneomkostninger ved finansiering af egne byggeprojekter.

Som følge af de meget utilfredsstillende resultater for 2023 og de første måneder af 2024 har ledelsen i juni 2024 iværksat en række tiltag med henblik på at genetablere positiv drift på koncernniveau i lighed med koncernens formåen i forhold til årene forud for 2023. De iværksatte tiltag forventes at have omgående virkning.

I løbet af 1. halvår 2024 har ledelsen desuden iværksat forskellige tiltag til styrkelse af koncernens samlede balancestruktur. Der er tale om tiltag, som forventes at være gennemført i løbet af 1-2 år.

Ovennævnte tiltag til forbedring af driften samt styrkelse af balancestrukturen er foretaget i fuld samhørighed med koncernens bankforbindelse. Bankengagementet er således i juni 2024 blevet forlænget med uændrede kreditfaciliteter frem til oktober 2024, hvor næste genforhandling finder sted.

Med udgangspunkt i ovenstående forhold er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på -1.175.127 kr. mod 1.519.994 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 6.259.251 kr.

Der er foretaget korrektion i sammenligningstal for mangelfuld registrering af omkostninger for 1.600 t.kr. i datterselskabet Vindum Ejendomme ApS og derved indtægt af kapitalandele i tilknyttede virksomheder for Michael Pedersen Ejendomme ApS. Der henvises til særskilt afsnit under anvendt regnskabspraksis for uddybning om væsentlige fejl i årsrapporten for 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Pedersen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Væsentlige fejl i tidligere år

Ved udarbejdelse af årsregnskab for dattervirksomheden Vindum Ejendomme ApS for 2023 er det konstateret, at årsregnskabet for 2022 indeholdt en væsentlig fejl, som følge af mangelfuld registrering af omkostninger for 1.600 t.kr., hvilket påvirker indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder for Michael Pedersen Ejendomme ApS. Fejlen er korrigeret i årsregnskabet for 2023, og rettelsen er sket via egenkapitalen primo og sammenligningstal er tilpasset. Den korrigerede fejl nedbringer egenkapitalen pr. 1. januar 2023 med 1.248 t.kr. og årets resultat for 2022 med 1.248 t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Michael Pedersen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.399.802	580.279
Værdiregulering af investeringsejendomme	-156.096	60.623
Resultat før finansielle poster	1.243.706	640.902
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-135.175	1.366.824
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	68.243	0
Andre finansielle indtægter	345.392	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.785.255	-438.976
Resultat før skat	-1.263.089	1.568.750
4 Skat af årets resultat	87.962	-48.756
Årets resultat	-1.175.127	1.519.994
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-135.175	1.561.838
Disponeret fra overført resultat	-1.039.952	-41.844
Disponeret i alt	-1.175.127	1.519.994

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	44.143.112	29.925.298
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.143.112</u>	<u>29.925.298</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.985.774	4.120.949
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.985.774</u>	<u>4.120.949</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>48.128.886</u>	<u>34.046.247</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	2.547.744	0
Varebeholdninger i alt	<u>2.547.744</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	940.581	449.342
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.317	31.464
Andre tilgodehavender	7	0
Tilgodehavender i alt	<u>945.905</u>	<u>480.806</u>
Likvide beholdninger	0	14.667
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.493.649</u>	<u>495.473</u>
Aktiver i alt	<u>51.622.535</u>	<u>34.541.720</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	52.000	52.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.038.729	3.973.904
Overført resultat	5.168.522	3.408.474
Egenkapital i alt	6.259.251	7.434.378
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	82.645
Hensatte forpligtelser i alt	0	82.645
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.655.713	5.503.489
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.655.713	5.503.489
7 Kortfristet del af langfristet gæld	551.000	338.649
Gæld til pengeinstitutter	13.953.372	14.736.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	9.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.230.866	3.621.655
Anden gæld	2.962.833	2.815.060
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.707.571	21.521.208
Gældsforpligtelser i alt	45.363.284	27.024.697
Passiver i alt	51.622.535	34.541.720

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	52.000	2.412.065	3.450.318	5.914.383
Resultatandel	0	1.561.839	-41.844	1.519.995
Egenkapital 1. januar 2023	52.000	3.973.904	3.408.474	7.434.378
Resultatandel	0	-135.175	-1.039.952	-1.175.127
Udloddet udbytte	0	-2.800.000	2.800.000	0
	52.000	1.038.729	5.168.522	6.259.251

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet indgår i en koncern, som omfatter 4 driftsselskaber samt det overliggende holdingselskab, MTS Holding, Vindum ApS.

De 5 selskaber er indbyrdes forbundne i form af samhandel, likviditet, mellemregninger og krydskautationer.

I forbindelse med udarbejdelse af de enkelte selskabers årsrapporter for 2023 har det desværre vist sig, at årsrapporterne for 2022 for 2 af selskaberne var fejlbehæftede i væsentligt omfang for så vidt angår indregning og måling af igangværende arbejder og skyldige omkostninger. Det betyder, at årets resultat efter skat på koncernniveau for 2022 er korrigeret fra et overskud efter skat på 3,5 mio. kr. til et overskud efter skat på 0,5 mio. kr.

For regnskabsåret 2023 udviser det samlede resultat for koncernens selskaber et underskud efter skat på 3,1 mio. kr. De foreløbige regnskabstal for de første 5 måneder af regnskabsåret 2024 indikerer et underskud i niveauet 1,3 mio. kr. Den negative udvikling skyldes primært et alt for højt fokus på opførelse af ejendomme i egen regning til udlejning samt stigende rentebelastning og låneomkostninger ved finansiering af egne byggeprojekter.

Som følge af de meget utilfredsstillende resultater for 2023 og de første måneder af 2024 har ledelsen i juni 2024 iværksat en række tiltag med henblik på at genetablere positiv drift på koncernniveau i lighed med koncernens formåen i forhold til årene forud for 2023. De iværksatte tiltag forventes at have omgående virkning.

I løbet af 1. halvår 2024 har ledelsen desuden iværksat forskellige tiltag til styrkelse af koncernens samlede balancestruktur. Der er tale om tiltag, som forventes at være gennemført i løbet af 1-2 år.

Ovennævnte tiltag til forbedring af driften samt styrkelse af balancestrukturen er foretaget i fuld samhørighed med koncernens bankforbindelse. Bankengagementet er således i juni 2024 blevet forlænget med uændrede kreditfaciliteter frem til oktober 2024, hvor næste genforhandling finder sted.

Med udgangspunkt i ovenstående forhold er årsrapporten aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Noter

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	195.873	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.589.382</u>	<u>438.976</u>
	<u>2.785.255</u>	<u>438.976</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-5.317	30.536
Årets regulering af udskudt skat	-82.645	-8.131
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>26.351</u>
	<u>-87.962</u>	<u>48.756</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	29.854.705	9.673.855
Tilgang i årets løb	16.921.654	20.180.850
Overførsler til varebeholdninger	-2.547.744	0
Kostpris ultimo	<u>44.228.615</u>	<u>29.854.705</u>
Regulering til dagsværdi primo	70.593	9.970
Årets regulering til dagsværdi	-156.096	60.623
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-85.503</u>	<u>70.593</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.143.112</u>	<u>29.925.298</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 35 boligejendomme på i alt 3.711 m² og 1 erhvervsjendom på 925 m² primært beliggende i Bjerringbro området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkast for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene reguleret for forventet tomgang. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i indhentede oplysninger fra kreditinstitut samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, erhverv mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig	6,0-7,5%
Afkastkrav, erhverv	8,0%
Tomgangsprocent, bolig	2,0%
Tomgangsprocent, erhverv	2,0%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	11.439
Erhvervsjendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	1.831
Normtal for vedligeholdelse, bolig, pr. m ² (kr./m ²)	97
Normtal for vedligeholdelse, erhverv, pr. m ² (kr./m ²)	32
Oplysning om normalindtjening, bolig (t.kr.)	2.605
Oplysning om normalindtjening, erhverv (t.kr.)	136

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet generelt med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 3.303 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.259 t.kr. til 3.683 t.kr.

En nedsættelse af afkastkravet generelt med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme opjusteres med 3.888 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive opjusteret fra de nuværende 6.259 t.kr. til 9.292 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	147.045	147.045
Kostpris ultimo	147.045	147.045
Opskrivninger primo	3.973.904	2.607.080
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-135.175	1.366.824
Opskrivninger ultimo	3.838.729	3.973.904
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.985.774	4.120.949
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Vindum Ejendomme ApS	Bjerringbro	100 %
Bjerringbro Ejendomsselskab ApS	Bjerringbro	100 %

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	21.206.713	551.000	20.655.713	18.185.000
	21.206.713	551.000	20.655.713	18.185.000

Noter

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	44.143.112
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-156.096</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.207 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 29.128 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 21.973 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.809 t.kr.

Selskabet kautionerer for tilknyttede virksomheders bankgæld, som pr. 31. december 2023 udgjorde 9.668 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MTS Holding, Vindum ApS, CVR-nr. 29 51 73 20, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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.

Michael Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Pedersen

Direktør

ID: 94cde1ee-f16b-46d1-8e9e-06def6c629b0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 07:08:12

Underskrevet med MitID



Michael Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Pedersen

Dirigent

ID: 94cde1ee-f16b-46d1-8e9e-06def6c629b0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 07:08:12

Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Lundsgaard

Revisor

ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 07:14:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cb12cbNusMH251933530

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.