

# Manse Ejendomme ApS

Tværgade 12, 1. th.

4800 Nykøbing F

CVR-nr. 38801465

## Årsrapport for 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-03-2023

---

Christian Nørremark  
Dirigent

## Manse Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Manse Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Manse Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 06-03-2023

#### **Direktion**

Christian Nørremark  
Adm. direktør

## Manse Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Manse Ejendomme ApS Tværgade 12, 1. th. 4800 Nykøbing F
Telefon	26 68 00 02
E-mail	cnpc@live.dk
CVR-nr.	38801465
Stiftelsesdato	18-07-2017
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Christian Nørremark
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 06-03-2023, kl. 15:00.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive køb/salg samt udlejning af fast ejendom, samt andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 14.945, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 4.767.524, og en egenkapital på kr. 2.516.727.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år og fremover ikke skal revideres.

## Manse Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Manse Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Andre skatter består af skatter og afgifter i året, som er uafhængige af virksomhedens drift.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

### Andre tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Manse Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>307.989</b>	<b>70.894</b>
Personaleomkostninger	1	-159.191	-18.409
<b>Driftsresultat</b>		<b>148.798</b>	<b>52.485</b>
Andre finansielle indtægter		7	0
Finansielle omkostninger		-119.186	-44.852
<b>Resultat før skat</b>		<b>29.619</b>	<b>7.633</b>
Skat af årets resultat		-14.674	-2.266
<b>Årets resultat</b>		<b>14.945</b>	<b>5.367</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.945	5.367
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.945</b>	<b>5.367</b>

Manse Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.680.000	3.830.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.680.000</b>	<b>3.830.000</b>
Deposita		4.500	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.500</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.684.500</b>	<b>3.830.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.000
Andre tilgodehavender		7.196	7.373
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.196</b>	<b>13.373</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.828</b>	<b>14.327</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>83.024</b>	<b>27.700</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.767.524</b>	<b>3.857.700</b>

Manse Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		2.388.176	1.998.176
Overført resultat	3	28.551	18.441
<b>Egenkapital</b>		<b>2.516.727</b>	<b>2.116.617</b>
Gæld til kreditinstitutter		738.974	901.160
Gæld til banker		1.040.968	400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.779.942</b>	<b>1.301.160</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		157.000	110.000
Gæld til banker		1.800	589
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.882	15.473
Selskabsskat		12.674	2.363
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		125.856	43.979
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		142.643	267.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>470.855</b>	<b>439.923</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.250.797</b>	<b>1.741.083</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.767.524</b>	<b>3.857.700</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Noter**

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	108.523	3.500
Andre omkostninger til social sikring	3.151	0
Andre personaleomkostninger	47.517	14.909
	<b>159.191</b>	<b>18.409</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
-----------------------------------	---	---

**2. Virksomhedskapital**

Saldo primo	100.000	100.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

**3. Overført resultat**

Saldo primo	18.441	13.075
Årets tilgang	10.110	5.366
<b>Saldo ultimo</b>	<b>28.551</b>	<b>18.441</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	738.974	157.000	1.130.000
Gæld til banker	1.040.968		
	<b>1.779.942</b>	<b>157.000</b>	<b>1.130.000</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen, udover leaset varebil.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgælden er sikret med pant i fast ejendom.