

M&R Ejendomme ApS

Åbakkevej 5

5462 Morud

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. januar 2023

Jesper Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for M&R 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 20. januar 2023

Direktion

Jesper Mikkelsen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i M&R Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M&R Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Bellinge, den 20. januar 2023

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

mne3097

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | M&R Ejendomme ApS Åbakkevej 5 5462 Morud |
| CVR-nr. | 38860291 |
| Stiftelsesdato | 17. august 2017 |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | Jesper Mikkelsen |
| Revisor | Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV |
| CVR-nr. | 10092159 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervsmæssig udlejning samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 21.879, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 3.210.379, og en egenkapital på kr. 123.064.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for M&R Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendom er inkl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Investeringsejendom | 50 år | 30% |

Der afskrives ikke på grunde.

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

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 finansiel 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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 acontoskatte.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 149.035 | 178.089 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -34.406 | -34.406 |
| Driftsresultat | | 114.629 | 143.683 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 0 | 4 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -86.535 | -87.828 |
| Resultat før skat | | 28.094 | 55.859 |
| Skat af årets resultat | | -6.215 | -12.278 |
| Årets resultat | | 21.879 | 43.581 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 21.879 | 43.581 |
| Resultatdisponering | | 21.879 | 43.581 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 3.172.712 | 3.142.459 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.172.712 | 3.142.459 |
| Anlægsaktiver | | 3.172.712 | 3.142.459 |
| Andre tilgodehavender | | 38 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.042 | 4.514 |
| Tilgodehavender | | 5.080 | 4.514 |
| Likvide beholdninger | | 32.587 | 21.700 |
| Omsætningsaktiver | | 37.667 | 26.214 |
| Aktiver | | 3.210.379 | 3.168.673 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 3 | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 4 | 73.064 | 51.186 |
| Egenkapital | | 123.064 | 101.186 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 47.403 | 50.252 |
| Hensatte forpligtelser | | 47.403 | 50.252 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 1.913.216 | 1.981.384 |
| Gæld til banker | | 284.364 | 334.534 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 580.000 | 500.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 25.193 | 12.837 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.802.773 | 2.828.755 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 102.000 | 97.300 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.000 | 10.000 |
| Selskabsskat | | 2.064 | 13.180 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 5.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.100 | 0 |
| Deposita | | 106.975 | 68.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 237.139 | 188.480 |
| Gældsforpligtelser | | 3.039.912 | 3.017.235 |
| Passiver | | 3.210.379 | 3.168.673 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |
| Personaleomkostninger | 8 | | |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 4 |
| | <u>0</u> | <u>4</u> |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 86.535 | 87.828 |
| | <u>86.535</u> | <u>87.828</u> |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 50.000 | 50.000 |
| Saldo ultimo | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 51.185 | 7.605 |
| Årets tilgang | 21.879 | 43.581 |
| Saldo ultimo | <u>73.064</u> | <u>51.186</u> |

| | | | |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald | Forfald | Forfald |
| | efter 1 år | indenfor 1 år | efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.913.216 | 69.800 | 1.674.300 |
| Gæld til banker | 284.364 | 32.200 | 164.000 |
| Anden gæld | 580.000 | 0 | 580.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 25.193 | 0 | 25.193 |
| | <u>2.802.773</u> | <u>102.000</u> | <u>2.443.493</u> |

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

DLR Kredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Floravænget 2. Det samlede pant udgør kr. 2.230.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.172.712.

Overfor mellemværende på kr. 324.008 med Middelfart Sparekasse er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nominelt kr. 500.000.

Pantet omfatter ejendommen Floravænget 2, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 3.172.712.

8. Personaleomkostninger

| | | |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
|-----------------------------------|----------|----------|