

Murermesterens Ejendomsselskab ApS

Langvadhøj 26, 8800 Viborg
CVR-nr. 40 34 06 37

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.11.23

Martin Lybæk Sieg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Murermesterens Ejendomsselskab ApS
Langvadhøj 26
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg kommune
CVR-nr.: 40 34 06 37
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Lars Mogensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Murermesterens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 1. november 2023

Direktionen

Lars Mogensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Murermesterens Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Murermesterens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Casper Jensby
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36181

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 312.038 mod DKK 34.902 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.986.276.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	299.670	224.398
1	Personaleomkostninger	-372	-21.236
	Resultat før dagsværdireguleringer	299.298	203.162
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	294.685	-50.000
	Resultat af primær drift	593.983	153.162
	Finansielle omkostninger	-194.945	-105.260
	Resultat før skat	399.038	47.902
	Skat af årets resultat	-87.000	-13.000
	Årets resultat	312.038	34.902

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	Overført resultat	212.038	34.902
	I alt	312.038	34.902

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	15.200.000	5.950.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	3.011.583
2	Materielle anlægsaktiver i alt	15.200.000	8.961.583
	Anlægsaktiver i alt	15.200.000	8.961.583
3	Likvide beholdninger	754.943	1.469.838
	Omsætningsaktiver i alt	754.943	1.469.838
	Aktiver i alt	15.954.943	10.431.421

PASSIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.786.276	1.574.238
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	Egenkapital i alt	1.986.276	1.674.238
	Hensættelser til udskudt skat	321.000	234.000
	Hensatte forpligtelser i alt	321.000	234.000
4	Ansvarlig lånekapital	6.464.424	5.333.924
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.428.370	2.510.972
4	Deposita	151.300	75.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.044.094	7.919.896
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	87.000	123.783
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.700.477	88.213
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	783.061	378.763
	Anden gæld	299	428
	Periodeafgrænsningsposter	32.736	12.100
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.603.573	603.287
	Gældsforpligtelser i alt	13.647.667	8.523.183
	Passiver i alt	15.954.943	10.431.421

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	100.000	1.574.238	0	1.674.238
Forslag til resultatdisponering	0	212.038	100.000	312.038
Saldo pr. 30.06.23	100.000	1.786.276	100.000	1.986.276

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	372	21.236
I alt	372	21.236
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.07.22	4.620.702	3.011.583
Tilgang i året	5.943.732	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	3.011.583	-3.011.583
Kostpris pr. 30.06.23	13.576.017	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	1.329.298	0
Dagsværdireguleringer i året	294.685	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	1.623.983	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	15.200.000	0
Årets renter indregnet i kostprisen	88.060	0

3. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 500, som er deponeret.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Ansvarlig lånekapital	0	6.464.424	6.464.424	5.370.707
Gæld til realkreditinstitutter	87.000	2.080.370	2.515.370	2.597.972
Deposita	0	0	151.300	75.000
I alt	87.000	8.544.794	9.131.094	8.043.679

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	15.200.000	15.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	294.685	294.685

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på mellem t.DKK 730 og 740 og et afkastkrav på mellem 4,75 % og 5,00%. afkastet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og er beliggende i Viborg.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål svarende til budgetterede samlede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 823.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.23.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.515 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.800, der giver pant i de nyopførte ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 10.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.