

# Murermesterens Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.10.22

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 01.07.21 - 30.06.22 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. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. oktober 2022

**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 01.07.21 - 30.06.22 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 4. oktober 2022

#### **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 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK 34.902 mod DKK 978.703 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.674.238.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>224.398</b>	<b>103.842</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personaleomkostninger	-21.236	-140.000
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>203.162</b>	<b>-36.158</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	1.379.298
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>153.162</b>	<b>1.343.140</b>
Finansielle omkostninger	-105.260	-84.807
<b>Resultat før skat</b>	<b>47.902</b>	<b>1.258.333</b>
Skat af årets resultat	-13.000	-279.630
<b>Årets resultat</b>	<b>34.902</b>	<b>978.703</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	34.902	978.703
<b>I alt</b>	<b>34.902</b>	<b>978.703</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.950.000	6.000.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.011.583	0
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.961.583</b>	<b>6.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.961.583</b>	<b>6.000.000</b>
<b>3</b>	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.469.838</b>	<b>535.797</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.469.838</b>	<b>535.797</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.431.421</b>	<b>6.535.797</b>



	30.06.22	30.06.21
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	100.000	50.000
Overført resultat	1.574.238	769.336
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.674.238</b>	<b>819.336</b>
Hensættelser til udskudt skat	234.000	221.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>234.000</b>	<b>221.000</b>
4 Ansvarlig lånekapital	5.333.924	2.588.924
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.510.972	2.658.269
4 Deposita	75.000	75.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.919.896</b>	<b>5.322.193</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	123.783	21.647
Gæld til øvrige kreditinstitutter	88.213	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	378.763	120.120
Anden gæld	428	6.501
Periodeafgrænsningsposter	12.100	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>603.287</b>	<b>173.268</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.523.183</b>	<b>5.495.461</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.431.421</b>	<b>6.535.797</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	50.000	0	769.336	819.336
Kapitalforhøjelse	50.000	770.000	0	820.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-770.000	770.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	34.902	34.902
Saldo pr. 30.06.22	100.000	0	1.574.238	1.674.238

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	21.236	140.000
I alt	21.236	140.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.07.21	4.620.702	0
Tilgang i året	0	3.011.583
Kostpris pr. 30.06.22	4.620.702	3.011.583
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.21	1.379.298	0
Dagsværdireguleringer i året	-50.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.22	1.329.298	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	5.950.000	3.011.583
Årets renter indregnet i kostprisen	0	88.060

**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 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Ansvarlig lånekapital	36.783	5.333.924	5.370.707	2.588.924
Gæld til realkreditinstitutter	87.000	2.279.486	2.597.972	2.679.916
Deposita	0	0	75.000	75.000
I alt	123.783	7.613.410	8.043.679	5.343.840

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	5.950.000	5.950.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-50.000	-50.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på mellem t.DKK 124 og 134 og et afkastkrav mellem 4,0% og 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommenes 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 300.

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.22.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.598 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.800, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførsel med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.012. 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, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver 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.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

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

### 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

Investerings ejendomme 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

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

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 an-



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse 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.