



# Møllerens Hus A/S

Baunevænget 44, 8410 Rønne

CVR-nr. 41 25 47 69

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024.

---

Mik Steinfeldt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Møllerens Hus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 25. marts 2024

### Direktion

Carsten Gadeberg

### Bestyrelse

Kim Steinfeldt Petersen  
Formand

Jan Dinesen

Jørn Sørensen

Mik Steinfeldt

Carsten Gadeberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Møllerens Hus A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Møllerens Hus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Randers, den 25. marts 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Seeberg

statsautoriseret revisor  
mne35787

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Møllerens Hus A/S Baunevænget 44 8410 Rønede
	CVR-nr.: 41 25 47 69
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kim Steinfeldt Petersen, Formand Jan Dinesen Jørn Sørensen Mik Steinfeldt Carsten Gadeberg
<b>Direktion</b>	Carsten Gadeberg
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opførelse og efterfølgende udlejning og evt. salg af boliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.753.779</b>	<b>2.783</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-484.491	-483
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.269.288</b>	<b>2.300</b>
Andre finansielle indtægter	0	3.206
Øvrige finansielle omkostninger	-1.161.065	-747
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.108.223</b>	<b>4.759</b>
1 Skat af årets resultat	-246.671	-1.047
<b>Årets resultat</b>	<b>861.552</b>	<b>3.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	861.552	3.712
<b>Disponeret i alt</b>	<b>861.552</b>	<b>3.712</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	68.965.979	69.218
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.965.979</u>	<u>69.218</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>68.965.979</u></b>	<b><u>69.218</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	25.132	0
Tilgodehavender i alt	<u>25.132</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>25.132</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>68.991.111</u></b>	<b><u>69.218</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	20.000.000	20.000
Overført resultat	5.154.909	4.293
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.154.909</b>	<b>24.293</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	19.601	130
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.601</b>	<b>130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	37.527.393	37.808
3 Gæld til pengeinstitutter	3.520.371	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.047.764	37.808
Kortfristet del af langfristet gæld	581.882	351
Gæld til pengeinstitutter	788.358	4.565
Depositum og forudbetalt husleje	1.011.900	929
Leverandører af tjenesteydelser	30.000	60
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	495	0
Selskabsskat	356.202	1.082
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.768.837	6.987
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.816.601</b>	<b>44.795</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>68.991.111</b>	<b>69.218</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	20.000.000	4.293.358	24.293.358
Årets overførte overskud eller underskud	0	861.552	861.552
	<b>20.000.000</b>	<b>5.154.910</b>	<b>25.154.910</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	356.202	1.082
Årets regulering af udskudt skat	-109.531	-35
	<b>246.671</b>	<b>1.047</b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	37.835.212	38.159
Heraf forfalder inden for 1 år	-307.819	-351
	<b>37.527.393</b>	<b>37.808</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	36.173.324	0
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	3.794.434	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-274.063	0
	<b>3.520.371</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.256.963	0
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.835 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 68.966 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.582 t.kr., er der tinglyst skadeløsbrev nominelt 4.000 t.kr. og ejerpantebrev nominelt 1.500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 68.966 t.kr.		
Der er afgiftspantebrev nominelt 3.785 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 68.966 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Møllerens Hus A/S 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.

### 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 huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Rente- og låneomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare rente- og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60%

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### 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 acon-toskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.