

## Årsrapport for 2023

---

MR Ejendomme Fyn ApS  
Pæonvænget 11, 5000 Odense C  
CVR-nr. 42 73 16 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. juli 2024

---

Mark Raaddam Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	5
Egenkapitalopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2023	6
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MR Ejendomme Fyn ApS  
Pæonvænget 11  
5000 Odense C

CVR-nr.: 42 73 16 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 5. oktober 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Odense

### Direktion

Mark Raaddam Sørensen, direktør

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MR Ejendomme Fyn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2024

### **Direktion**

Mark Raaddam Sørensen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i MR Ejendomme Fyn ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for MR Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 30. juni 2024

DANSK REVISION ODENSE  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 82 21 89 12

Jakob Bødker  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23279

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udvikling, udlejning og salg af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.659.684, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.593.398.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>995.924</b>	<b>-467.091</b>
Personaleomkostninger	1	-847.055	-1.288.423
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>148.869</b>	<b>-1.755.514</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.697.050	1.740.790
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.845.919</b>	<b>-14.724</b>
Finansielle omkostninger		-469.710	-91.562
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.376.209</b>	<b>-106.286</b>
Skat af årets resultat	2	-716.525	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.659.684</b>	<b>-106.286</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.659.684	-106.286
		<b>2.659.684</b>	<b>-106.286</b>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>20.800.000</u>	<u>11.070.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>20.800.000</b></u>	<u><b>11.070.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.800.000</b></u>	<u><b>11.070.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		396.906	96.800
Andre tilgodehavender		<u>52.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>448.906</b></u>	<u><b>96.800</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>49.159</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>498.065</b></u>	<u><b>96.803</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>21.298.065</b></u></u>	<u><u><b>11.166.803</b></u></u>



## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.553.398</u>	<u>-106.286</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>2.593.398</u></b>	<b><u>-66.286</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>716.525</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>716.525</u></b>	<b><u>0</u></b>
Banker		1.501.038	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.595.366</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>9.096.404</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	154.000	0
Banker		0	2.420.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.483	12.549
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.977.692	8.495.785
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		244.136	112.673
Anden gæld		<u>1.363.427</u>	<u>191.621</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.891.738</u></b>	<b><u>11.233.089</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.988.142</u></b>	<b><u>11.233.089</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.298.065</u></b>	<b><u>11.166.803</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-106.286	-66.286
Årets resultat	0	2.659.684	2.659.684
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>2.553.398</b>	<b>2.593.398</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-106.286	-106.286
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-106.286</b>	<b>-66.286</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	829.375	1.251.046
Andre omkostninger til social sikring	<u>17.680</u>	<u>37.377</u>
	<b><u>847.055</u></b>	<b><u>1.288.423</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>716.525</u>	<u>0</u>
	<b><u>716.525</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2023		9.329.210
Tilgang i årets løb		<u>6.032.950</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>15.362.160</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		1.740.790
Årets værdireguleringer		<u>3.697.050</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>5.437.840</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>20.800.000</u></b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,4% - 13,6%. Opgjort gennemsnitligt til 8,6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

**3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)**

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	21.673.000	20.800.000	19.670.000
Ændring i dagsværdi	873.000	0	-1.130.000

**4 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1 og multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

**5 Hensættelse til udskudt skat**

	2023	2022
	kr.	kr.
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	716.525	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>716.525</b>	<b>0</b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	716.525	0
<b>Udskudt skat 31. december 2023</b>	<b>716.525</b>	<b>0</b>

## Noter

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	1.501.038	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.749.366	154.000	6.928.000
	<b>0</b>	<b>9.250.404</b>	<b>154.000</b>	<b>6.928.000</b>

**7 Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringssejendomme:

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 8,6%. Vi henviser til note 2, hvor følsomhed i afkastkrav er beskrevet. Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Raaddam Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra indkomståret 2022 og fremad.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 5.819, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt tkr. 4.508 deponeret til sikkerhed for bankgæld, de resterende er i egen besiddelse.

**10 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for MR Ejendomme Fyn ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.



## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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