

MR Ejendomme Fyn ApS

Pæonvænget 11

5000 Odense C

CVR-nr. 42 73 16 92

Årsrapport for 2021/22

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
20. juni 2023

Mark Raaddam Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 5. oktober - 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	8
Balance 31. december	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: 5. oktober 2021 - 31. december 2022

Stiftet: 5. oktober 2021

Hjemsted: Odense

Direktion

Mark Raaddam Sørensen, direktør

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. oktober 2021 - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. oktober 2021 - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 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 29. maj 2023

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 5. oktober 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisorerets 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 29. maj 2023

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 106.286, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 66.286.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens klare opfattelse, at selskabskapitalen er reableret ved udgangen af næste regnskabsår.

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 5. oktober - 31. december

	Note	2021/22 kr.
Bruttotab		-467.091
Personaleomkostninger	1	<u>-1.288.423</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-1.755.514
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.740.790</u>
Resultat før finansielle poster		-14.724
Finansielle omkostninger		<u>-91.562</u>
Årets resultat		<u><u>-106.286</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-106.286</u>
		<u><u>-106.286</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>11.070.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>11.070.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.070.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>96.800</u>
Tilgodehavende		<u>96.800</u>
Likvide beholdninger		<u>3</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>96.803</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.166.803</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-106.286</u>
Egenkapital	3	<u>-66.286</u>
Banker		2.420.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.549
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.495.785
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		112.673
Anden gæld		<u>191.621</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.233.089</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.233.089</u>
Passiver i alt		<u>11.166.803</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 5. oktober 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-106.286	-106.286
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>-106.286</u>	<u>-66.286</u>

Noter

	2021/22 kr.
1 Personalemkostninger	
Lønninger	1.251.046
Andre omkostninger til social sikring	<u>37.377</u>
	<u><u>1.288.423</u></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 5. oktober 2021	0
Tilgang i årets løb	<u>9.329.210</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>9.329.210</u>
Værdireguleringer 5. oktober 2021	<u>1.740.790</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.740.790</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>11.070.000</u></u>

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,6% - 16,7%. Det kan opgøres gennemsnitligt til 13,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	13,0	13,5	14,0
Dagsværdi	11.512.000	11.070.000	10.690.000
Ændring i dagsværdi	442.000	0	-380.000

3 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.

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme:

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. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 13,5%. 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.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Raaddam Hoolding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 3.889, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt tkr. 3.889 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MR Ejendomme Fyn ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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.

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 finansiell 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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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.

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 velinformerede 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 2022 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 likviditer, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-
svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller
omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-
givenheder 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 ob-
jektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdifor-
ringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er vær-
diforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 resultatopgø-
relsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-
gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets un-
derliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden fo-
retaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på
finansielle leasingkontrakter.

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