



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# Malthe Møller-Jensen Ejendomme ApS

Energivej 23C, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 42 97 55 59

## Årsrapport for 2022

(11. januar - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15/5 2023.

*Malthe Møller-Jensen*

Malthe Møller-Jensen, dirigent



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 11. januar – 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Malthe Møller-Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 11. maj 2023

Direktion: *Malthe Møller-Jensen*

Malthe Møller-Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### *Til den daglige ledelse i Malthe Møller-Jensen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Malthe Møller-Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 11. januar – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Grenaa, den 11. maj 2023

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Malthe Møller-Jensen Ejendomme ApS  
Energivej 23C  
8500 Grenaa  
CVR-nr.: 42 97 55 59  
Stiftet: 11. januar 2022  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### Direktion

Malthe Møller-Jensen

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 5  
8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer, samt dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for Malthe Møller-Jensen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	25%

Restværdierne revurderes løbende.



## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.400 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. I tilgodehavender fra associerede virksomheder indregnes udbytte fra dattervirksomheder, der forventes deklareret for

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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. Der afsættes ikke udskudt skat på kapitalandele i tilknyttede virksomheder og den goodwill der knytter sig hertil.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>32.567</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.593	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>25.974</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger	-17.779	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.195</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	-3.614	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4.581</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	4.581	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret, inklusiv ekstraordinært udbytte	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.581</b>	<b>0</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	31/12 2022	11/1 2022
Grunde og bygninger	651.169	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>651.169</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>651.169</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	1.026	0
Tilgodehavende i alt	<u>1.026</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	46.273	40.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>47.300</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>698.469</u></b>	<b><u>40.000</u></b>

**Balance**

Noter	31/12 2022	11/1 2022
Anpartskapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.581	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>44.581</b>	<b>40.000</b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	588.862	0
Deposita	16.500	0
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	605.362	0
2 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	15.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.869	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	29.757	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.526	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>653.888</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>698.469</b>	<b>40.000</b>
3 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

2022

Gennemsnitlig antal ansatte

---

 0

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	604.762	588.862	15.900	501.412
Deposita	16.500	16.500	0	16.500
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	621.262	605.362	15.900	517.912

### 3. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2022 tkr. 639