

Møllergade 22 ApS

Svendborgvej 210
5600 Faaborg

CVR-nr. 29 68 88 93

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. februar 2024

Hans Henrik Andersen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Møllergade 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. februar 2024

Direktion

Torben Steen Jeppesen

Mads Krarup Kjær

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Møllergade 22 ApS
Svendborgvej 210
5600 Faaborg

CVR-nr.: 29 68 88 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. januar 2006

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Torben Steen Jeppesen
Mads Krarup Kjær

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 1.794.943, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.762.469.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

Antal egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 37.500 aktier

Pålydende værdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: kr. 37.500

Bogført pariværdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: kr. 628.332

Procentdel af den registrerede kapital mv. af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 16,7 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Møllergade 22 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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.

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 samt amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 netprovenuet 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		224.434	471.079
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.500.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-2.275.566	471.079
Finansielle indtægter		25.834	542
Finansielle omkostninger		<u>-51.513</u>	<u>-54.135</u>
Resultat før skat		-2.301.245	417.486
Skat af årets resultat		<u>506.302</u>	<u>-91.734</u>
Årets resultat		<u>-1.794.943</u>	<u>325.752</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.794.943</u>	<u>325.752</u>
		<u>-1.794.943</u>	<u>325.752</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>6.500.000</u>	<u>9.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>6.500.000</u>	<u>9.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.500.000</u>	<u>9.000.000</u>
Selskabsskat		<u>29.202</u>	<u>20.066</u>
Tilgodehavender i alt		<u>29.202</u>	<u>20.066</u>
Likvide beholdninger		<u>1.196.813</u>	<u>1.110.575</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.226.015</u>	<u>1.130.641</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.726.015</u></u>	<u><u>10.130.641</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Overført resultat		3.537.469	5.332.411
Egenkapital		3.762.469	5.557.411
Hensættelse til udskudt skat		1.089.700	1.602.800
Hensatte forpligtelser i alt		1.089.700	1.602.800
Gæld til realkreditinstitutter		2.417.586	2.555.378
Deposita		202.234	201.912
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.619.820	2.757.290
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	138.976	137.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.331	13.050
Anden gæld		82.879	57.583
Periodeafgrænsningsposter		3.840	4.745
Kortfristede gældsforpligtelser		254.026	213.140
Gældsforpligtelser i alt		2.873.846	2.970.430
Passiver i alt		7.726.015	10.130.641
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	225.000	5.332.412	5.557.412
Årets resultat	0	-1.794.943	-1.794.943
Egenkapital 31. december 2023	225.000	3.537.469	3.762.469

NOTER**1 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	5.545.674
Kostpris 31. december 2023	5.545.674
Dagsværdiregulering 1. januar 2023	3.454.326
Årets dagsværdiregulering	-2.500.000
Dagsværdiregulering 31. december 2023	954.326
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	6.500.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom består af en udlejningsejendom med en god beliggenhed i centrum af Svendborg. Den består udelukkende af erhvervslejemål.

Ved beregningen af markedsværdien pr. statusdagen er anvendt et individuelt afkastsatskrav fastsat i intervallet 6,5%-8,5% eller gennemsnitligt 7,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Dagsværdi	6.964.000	6.500.000	6.094.000
Ændring i dagsværdi	464.000	0	-406.000

NOTER**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.693.140	2.556.562	138.976	1.869.428
Deposita	201.912	202.234	0	202.234
	2.895.052	2.758.796	138.976	2.071.662

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.577, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.500.

Torben Steen Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Direktør

ID: e3cc1922-ae84-44fe-b279-d87e72c4a3cb

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 11:08:09

Underskrevet med MitID



Mads Krarup Kjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Krarup Kjær

Direktør

ID: bacdba22-5967-4ac6-939a-dd070b89a654

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 09:15:37

Underskrevet med MitID



Hans Henrik Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Henrik Andersen

Dirigent

ID: a5d82e2e-d417-40a7-b4b3-ec12c1548b3e

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 11:55:06

Underskrevet med MitID

