

## **MOST Ejendomme ApS**

**Skibbyvej 13  
8220 Brabrand**

**CVR-nr. 35 64 24 20**

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den *8/9-23*



Morten Straarup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for MOST Ejendomme 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aarhus, den 6. september 2023

### Direktion



Morten Straarup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i MOST Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for MOST Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 6. september 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

  
Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MOST Ejendomme ApS  
Skibbyvej 13  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 35 64 24 20

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 17. januar 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Morten Straarup, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 4.032.168, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.462.237.

Selskabets aktiviteter er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MOST Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

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

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således det svarer til regnskabsperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til administration samt andre omkostninger.

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. Ejendomsomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### **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.

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.

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på grundlag af en afkastbaseret model.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

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.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.235.452</b>	<b>1.294.562</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-199.015</u>	<u>-270.698</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.036.437</b>	<b>1.023.864</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-5.100.000</u>	<u>1.687.629</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.063.563</b>	<b>2.711.493</b>
Finansielle indtægter	2	0	26.388
Finansielle omkostninger		<u>-1.105.883</u>	<u>-1.075.171</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.169.446</b>	<b>1.662.710</b>
Skat af årets resultat		<u>1.137.278</u>	<u>-366.444</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.032.168</u></b>	<b><u>1.296.266</u></b>
Overført resultat		<u>-4.032.168</u>	<u>1.296.266</u>
		<b><u>-4.032.168</u></b>	<b><u>1.296.266</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		36.400.000	41.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>36.400.000</u>	<u>41.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>36.400.000</u>	<u>41.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.150	23.616
Andre tilgodehavender		0	3.754
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.014	72.013
Periodeafgrænsningsposter		2.300	2.300
<b>Tilgodehavender</b>		<u>96.464</u>	<u>101.683</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>131.602</u>	<u>226.064</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>228.066</u>	<u>327.747</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>36.628.066</u>	<u>41.827.747</u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.412.237</u>	<u>11.444.405</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.462.237</u></b>	<b><u>11.494.405</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>973.490</u>	<u>2.076.323</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>973.490</u></b>	<b><u>2.076.323</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>26.087.258</u>	<u>26.493.691</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>26.087.258</u></b>	<b><u>26.493.691</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	454.437	424.238
Modtagne forudbetalinger fra kunder		283.613	293.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.677	63.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		467.406	178.430
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		237.278	244.190
Anden gæld		112.547	110.101
Deposita		<u>469.123</u>	<u>449.443</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.105.081</u></b>	<b><u>1.763.328</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>28.192.339</u></b>	<b><u>28.257.019</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>36.628.066</u></b>	<b><u>41.827.747</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	178.864	242.764
Pensioner	14.400	22.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.751</u>	<u>5.934</u>
	<b><u>199.015</u></b>	<b><u>270.698</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>26.388</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.388</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022		<u>35.205.385</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>35.205.385</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022		6.294.615
Årets værdireguleringer		<u>-5.100.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023		<u>1.194.615</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>36.400.000</u></b>

## Noter

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer 3 ejendomme beliggende i Aarhus C og Aarhus N, der primært udlejes til boligformål. Ejendommene er fuldt udlejet.

De 3 ejendomme er værdiansat på grundlag af et afkast på 4,13 - 5,00%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,25% point, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 1.971 / + 2.219 i forhold til den målte dagsværdi.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.917.929	26.541.695	454.437	24.623.757
	<u>26.917.929</u>	<u>26.541.695</u>	<u>454.437</u>	<u>24.623.757</u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med MOST Holding 2013 ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for eventuel forpligtelse til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 26.542 er udstedt pantebreve nominel tkr. 28.252 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi tkr. 36.400.