

**SYDDANSK
REVISION**



MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

Mølkjær Invest ApS

**C/O Frank Ankjær Nielsen
Hunderupvej 26A
5000 Odense C**

CVR-nr. 33 49 63 11

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. juni 2023

Frank Ankjær Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Mølkjær Invest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Odense, den 23. juni 2023

Direktion

Frank Ankjær Nielsen
direktør

Heintje Hartmann Eggert
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Mølkjær Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Mølkjær Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Næstet, den 23. juni 2023

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
CVR-nr. 15 68 15 86

Lennard Skjoldemose Hansen
registreret revisor, FSR-danske revisorer
MNE-nr. mne576

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mølkjær Invest ApS
C/O Frank Ankjær Nielsen
Hunderupvej 26A
5000 Odense C

CVR-nr.: 33 49 63 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odense

Direktion

Frank Ankjær Nielsen, direktør
Heintje Hartmann Eggert, direktør

Revisor

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
Næsset 26
5330 Munkebo

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og alt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.204.975, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.989.621.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mølkjær Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til den værdi, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		419.003	23.823
Personaleomkostninger	1	-7.802	-12.716
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		411.201	11.107
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.461.178	1.610.000
Resultat før finansielle poster		1.872.379	1.621.107
Finansielle indtægter	2	106	2.027
Finansielle omkostninger		-253.057	-122.484
Resultat før skat		1.619.428	1.500.650
Skat af årets resultat		-414.453	-30.213
Årets resultat		1.204.975	1.470.437
Foreslået udbytte		500.000	250.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.461.178	1.610.000
Overført resultat		-756.203	-389.563
		1.204.975	1.470.437

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		<u>14.560.000</u>	<u>9.010.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>14.560.000</u>	<u>9.010.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.560.000</u>	<u>9.010.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.085	37.195
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.529	78.527
Andre tilgodehavender		<u>252.634</u>	<u>176.555</u>
Tilgodehavender		<u>313.248</u>	<u>292.277</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>313.248</u>	<u>292.277</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.873.248</u></u>	<u><u>9.302.277</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		2.518.138	1.056.960
Overført resultat		1.891.483	2.647.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	250.000
Egenkapital	5	4.989.621	4.034.646
Hensættelse til udskudt skat		606.426	237.447
Hensatte forpligtelser i alt		606.426	237.447
Gæld til realkreditinstitutter		1.835.770	969.776
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.835.770	969.776
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	96.525	63.970
Banker		6.778.964	3.528.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.914	47.291
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.430	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		100.506	99.072
Skyldigt sambeskatningsbidrag		47.475	100.430
Anden gæld		0	40.958
Periodeafgrænsningsposter		23.303	53.946
Deposita		134.314	126.134
Kortfristede gældsforpligtelser		7.441.431	4.060.408
Gældsforpligtelser i alt		9.277.201	5.030.184
Passiver i alt		14.873.248	9.302.277
Oplysning om dagsværdi	4		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.056.960	2.647.686	250.000	4.034.646
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	1.461.178	-756.203	500.000	1.204.975
Egenkapital 31. december 2022	80.000	2.518.138	1.891.483	500.000	4.989.621

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>7.802</u>	<u>12.716</u>
	<u>7.802</u>	<u>12.716</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ingen ansatte.		
Selskabets indehaver er indsat som direktion.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>106</u>	<u>2.027</u>
	<u>106</u>	<u>2.027</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		8.755.494
Tilgang i årets løb		<u>4.088.822</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>12.844.316</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		254.506
Årets værdireguleringer		<u>1.461.178</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>1.715.684</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>14.560.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det vægtede gennemsnitlige afkastkrav på 7,00% for Erhvervsejendomme i Odense, 4,00% for beboelsesejendomme i Odense og 6,50% for beboelsesejendomme i Assens og Munkebo.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 7,00 %. Det kan opgøres til et gennemsnit 6,00 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,67	6,17	6,67
Dagsværdi	16.063.000	14.560.000	13.300.000
Ændring i dagsværdi	1.503.000	0	-1.260.000

Noter

	<u>2022</u> kr.
4 Oplysning om dagsværdi	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.010.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.461.178</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>14.560.000</u>

5 Egenkapital

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.033.746</u>	<u>1.932.295</u>	<u>96.525</u>	<u>1.456.379</u>
	<u>1.033.746</u>	<u>1.932.295</u>	<u>96.525</u>	<u>1.456.379</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Fam. Eggert Holding ApS som administrations-selskab. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.932, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.731, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 11.560, til sikkerhed for bankgæld der pr. statusdagen udgør t.kr. 6.779.