Dansk Revision Frederikssund
registreret revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
DK-3600 Frederikssund
frederikssund@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 47 31 70 00
CVR: DK 86 14 10 19
Bank: 6493 2024660

Mogens G. Højrup A/S

Askevej 5

3630 Jægerspris

CVR-nummer 31200814

Årsrapport

1. juni 2022 - 31. maj 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2023

Lisbeth Gravlund Højrup
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 2

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 13

Selskabsoplysninger

Selskab
Mogens G. Højrup A/S
Askevej 5
3630 Jægerspris

Hjemstedskommune:	Frederikssund
CVR-nummer:	31200814
Regnskabsperiode:	1. juni 2022 - 31. maj 2023

Bestyrelse
Charlotte Gravlund Skaarup
Lisbeth Gravlund Højrup
Mogens Gravlund Højrup

Direktion
Mogens Gravlund Højrup

Revisor
Dansk Revision Frederikssund
Registreret revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for Mogens G. Højrup A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, 25. november 2023

Direktionen:

Mogens Gravlund Højrup

Bestyrelsen:

Charlotte Gravlund Skaarup Lisbeth Gravlund Højrup Mogens Gravlund Højrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Mogens G. Højrup A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Mogens G. Højrup A/S for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Frederikssund, 25. november 2023

Dansk Revision Frederikssund
Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, Registreret Revisor
mne2537

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Perioden 1. juni - 31. maj		
	Bruttofortjeneste	**630.416**	**511**
1	Personaleomkostninger	-2.289	-25
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.000	52
	Resultat før finansielle poster	**619.127**	**538**
	Finansielle omkostninger	-201.119	-175
	Resultat før skat	**418.008**	**363**
	Skat af årets resultat	-92.408	-83
	Årets resultat	**325.600**	**280**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført resultat	325.600	280
	Resultatdisponering i alt	**325.600**	**280**

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. maj		
	Investeringsejendomme	26.880.000	26.889
	Materielle anlægsaktiver	**26.880.000**	**26.889**
	Anlægsaktiver i alt	**26.880.000**	**26.889**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.786	29
	Tilgodehavende skat	0	1
	Andre tilgodehavender	2.843.244	2.707
	Periodeafgrænsningsposter	108.360	56
	Tilgodehavender	**2.974.390**	**2.793**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.138	6
	Værdipapirer og kapitalandele	**6.138**	**6**
	Likvide beholdninger	**776.211**	**691**
	Omsætningsaktiver i alt	**3.756.738**	**3.489**
	Aktiver i alt	**30.636.738**	**30.378**

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. maj		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	16.674.337	16.349
	Egenkapital i alt	**17.174.337**	**16.849**
	Hensættelser til udskudt skat	4.363.767	4.366
	Andre hensatte forpligtelser	2.843.244	2.707
	Hensatte forpligtelser	**7.207.011**	**7.073**
	Gæld til realkreditinstitutter	4.072.255	4.211
	Selskabsskat	76.073	58
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**4.148.328**	**4.269**
	Gæld til realkreditinstitutter	139.019	136
	Kreditinstitutter	910.734	928
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	881.872	954
	Anden gæld	127.117	120
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	48.320	49
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.107.063**	**2.188**
	Gældsforpligtelser i alt	**6.255.390**	**6.456**
	Passiver i alt	**30.636.738**	**30.378**

3	Værdiansættelse af investeringsejendomme
4	Eventualforpligtelser
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juni - 31. maj			
Saldo primo	500	16.349	16.849
Årets resultat	0	326	326
Egenkapital ultimo	**500**	**16.674**	**17.174**

Noter		2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Løn og gager	2.289	25
	Personaleomkostninger i alt	**2.289**	**25**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.483.729	3.635

Noter	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK

3 Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 2 boligejendomme, der er beliggende i henholdsvis Frederikssund og København N. Ejendommene er fuldt udlejede.

Dagsværdien ved opgørelse af selskabets boligejendomme opgøres ved anvendelse af "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Boligejendomme, København N	**2022/23**
Årlig leje pr. kvadratmeter, gennemsnit	933
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	3,00
Dagsværdi pr. kvadratmeter, DKK	14.916
Boligejendomme, Frederikssund	
Årlig leje pr. kvadratmeter, DKK	830
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i %	5,50
Dagsværdi pr. kvadratmeter, DKK	8.785

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Noter	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditinstitut har ejerpantebrev DKK 1.420.000 med pant i ejendommen Enghaven 4, Frederikssund.

Realkreditinstitut har ejerpantebrev DKK 3.641.000 med pant i ejendommen Griffenfeldsgade 54, København N.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut ligger ejerpantebrev i Griffenfeldsgade 24, København N.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejere har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste
Lejeindtægter fratrukket omkostninger til udlejning samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

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 gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte
Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Andre hensatte forpligtelser
Hensatte forpligtelser omfatter bindingspligt hos Grundejernes Investeringsfond.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes, og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.