

---

# Muradian Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 41855266**

Søborg Hovedgade 215 3 1  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/06/2024**

---

**Carlo Harutyun Hakop Muradian**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Muradian Ejendomme ApS  
Søborg Hovedgade 215 3 1  
2860 Søborg

CVR-nr.: 41855266

Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Kobbelvænget 74

2700 Brønshøj

DK Danmark

CVR-nr.: 16953199

P-enhed: 1001191331

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Muradian 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. 31. december 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Søborg, den 29/06/2024

## Direktion

Carlo Harutyun Hakop Muradian

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Muradian Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Muradian Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilveje-bragt.

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 revisorerets 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 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.

Brønshøj, den 29/06/2024

REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 16953199  
Christian Haahr Danielsen, mne2602  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhverve og udleje fast ejendom.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 af- 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.

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 balancetidspunktet.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32 sammendraget nettoomsætningen, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger i posten *bruttofortjeneste* i den offentliggjorte års-rapport.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, så snart levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter enhver omkostning, der ikke er direkte afledt af nettoomsætningen.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter såvel afkast af indestående i pengeinstitutter samt gæld til samme. Endvidere omfatter posten renter af gæld til realkreditinstitutter og andre långivere.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Skatter vedrørende tidligere år indregnes ligeledes i resultatopgørelsen.

## **Balancen**

### **Anlægsaktiver**

Selskabets ejendomme opgøres med udgangspunkt i kostpris. Kostprisen omfatter skødeprisen tillagt omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen. Forbedringer tillægges ligeledes kostprisen.

Selskabets ejendom afskrives lineært over 50 år. Der er vurderet en scrapværdier på kr. 2.500.000.

Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over den forventede levetid, som er 5 år. Der er vurderet en scrapværdi på 10% af kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. I det omfang det skønnes nødvendigt, nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Selskabsskat**

Selskabsskat afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat beregnes som 22% af skattemæssige merafskrivninger.

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gæld og forpligtelser**

Al gæld indregnes til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>63.728</b>	<b>505.745</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.326	-24.972
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>28.402</b>	<b>480.773</b>
Andre finansielle indtægter		153.839	193.156
Andre finansielle omkostninger		-186.519	-236.296
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-4.278</b>	<b>437.633</b>
Skat af årets resultat		-28.418	-56.298
<b>Årets resultat</b>		<b>-32.696</b>	<b>381.335</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-32.696	381.335
<b>I alt</b>		<b>-32.696</b>	<b>381.335</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		3.634.261	3.658.394
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.931	55.124
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.678.192</b>	<b>3.713.518</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.678.192</b>	<b>3.713.518</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		231.760	431
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.015.000	0
Andre tilgodehavender		2.422	2.905.530
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.249.182</b>	<b>2.905.961</b>
Likvide beholdninger		39.294	21.577
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.288.476</b>	<b>2.927.538</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.966.668</b>	<b>6.641.056</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		450.000	450.000
Overført resultat		103.061	135.757
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>553.061</b>	<b>585.757</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.600	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.600</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.017.092	2.215.731
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>1.017.092</b>	<b>2.215.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	350.000
Gæld til banker		1.250.256	1.269.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.006	72.839
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		74.298	23.000
Skyldig selskabsskat		26.818	56.298
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.929.537	2.068.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.394.915</b>	<b>3.839.568</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.412.007</b>	<b>6.055.299</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.966.668</b>	<b>6.641.056</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 500.000 efter mere end 5 år.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Som følge af sambeskatning hæfter selskabet solidarisk med koncernens øvrige selskaber for koncernens skatter.

Der påhviler herudover ikke selskabet kautions-, garanti-, veksel-, pensions-, eller andre forpligtelser udover hvad der fremgår af årsrapporten.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med regnskabsmæssig værdi, kr. 3.634.261, er stillet som sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.117.092. Pantet udgør kr. 1.300.000.

Ejerpantebrev, kr. 800.000, med sikkerhed i selskabets ejendomme er stillet som sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

1