

# Murermesterens Ejendomsselskab ApS

Langvadhøj 26, 8800 Viborg  
CVR-nr. 40 34 06 37

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.11.25

Martin Lybæk Sieg  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus N  
Tangen 9  
8200 Aarhus N

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Murermesterens Ejendomsselskab ApS  
Langvadhøj 26  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg kommune  
CVR-nr.: 40 34 06 37  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Lars Mogensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Murermesterens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. november 2025

**Direktionen**

Lars Mogensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Murermesterens Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Murermesterens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 revisoreres 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 4. november 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Casper Jensby

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne36181

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.24 - 30.06.25 udviser et resultat på DKK 265.072 mod DKK -47.593 for tiden 01.07.23 - 30.06.24. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.003.756.

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret. Der er en positiv dagsværdiregulering af ejendomme på DKK 100.000 i regnskabsåret.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>675.250</b>	<b>662.323</b>
1 Personaleomkostninger	-40.148	-19.736
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>635.102</b>	<b>642.587</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-300.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>735.102</b>	<b>342.587</b>
Finansielle indtægter	8.610	3.035
Finansielle omkostninger	-404.248	-406.215
<b>Resultat før skat</b>	<b>339.464</b>	<b>-60.593</b>
Skat af årets resultat	-74.392	13.000
<b>Årets resultat</b>	<b>265.072</b>	<b>-47.593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført resultat	265.072	-147.593
<b>I alt</b>	<b>265.072</b>	<b>-47.593</b>

---

**AKTIVER**

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Investeringsejendomme	15.000.000	14.900.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.000.000</b>	<b>14.900.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.000.000</b>	<b>14.900.000</b>
3	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>888.849</b>	<b>805.149</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>888.849</b>	<b>805.149</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.888.849</b>	<b>15.705.149</b>

---

**PASSIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	1.903.756	1.638.684
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.003.756</b>	<b>1.838.684</b>
Hensættelser til udskudt skat	331.000	308.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>331.000</b>	<b>308.000</b>
4 Ansvarlig lånekapital	6.534.401	6.469.882
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.557.356	6.711.146
4 Deposita	185.800	184.900
4 Selskabsskat	51.392	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.328.949</b>	<b>13.365.928</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	158.000	155.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.501	12.498
Anden gæld	17.659	1.555
Periodeafgrænsningsposter	36.984	23.484
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>225.144</b>	<b>192.537</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.554.093</b>	<b>13.558.465</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.888.849</b>	<b>15.705.149</b>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	100.000	1.638.684	100.000	1.838.684
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	265.072	0	265.072
Saldo pr. 30.06.25	100.000	1.903.756	0	2.003.756

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	40.148	19.736
I alt	40.148	19.736
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	13.576.017
Kostpris pr. 30.06.25	13.576.017
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	1.323.983
Dagsværdireguleringer i året	100.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	1.423.983
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	15.000.000

## 3. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 500, som er deponeret.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Ansvarlig lånekapital	0	6.534.401	6.534.401	6.469.882
Gæld til realkreditinstitutter	158.000	6.106.826	6.715.356	6.866.146
Deposita	0	0	185.800	184.900
Selskabsskat	0	0	51.392	0
I alt	158.000	12.641.227	13.486.949	13.520.928

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	15.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 756 og et afskastkrav på 5,00% - 5,25%. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og er beliggende i Viborg.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål svarende til budgetterede samlede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 853.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.25.

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.715 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.000.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt andre omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.