

# Murermesterens Ejendomsselskab ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.11.24

Martin Lybæk Sieg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	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 01.07.23 - 30.06.24 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. november 2024

**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 01.07.23 - 30.06.24 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 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 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 12. november 2024

#### **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 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -47.593 mod DKK 312.039 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.838.684.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>662.323</b>	<b>299.671</b>
1	Personaleomkostninger	-19.736	-372
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>642.587</b>	<b>299.299</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	294.685
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>342.587</b>	<b>593.984</b>
	Finansielle indtægter	3.035	0
	Finansielle omkostninger	-406.215	-194.945
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-60.593</b>	<b>399.039</b>
	Skat af årets resultat	13.000	-87.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-47.593</b>	<b>312.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	Overført resultat	-147.593	212.039
	<b>I alt</b>	<b>-47.593</b>	<b>312.039</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	14.900.000	15.200.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.900.000</b>	<b>15.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.900.000</b>	<b>15.200.000</b>
3	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>805.149</b>	<b>754.943</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>805.149</b>	<b>754.943</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.705.149</b>	<b>15.954.943</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.638.684	1.786.277
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.838.684</b>	<b>1.986.277</b>
	Hensættelser til udskudt skat	308.000	321.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>308.000</b>	<b>321.000</b>
4	Ansvarlig lånekapital	6.469.882	6.464.424
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.711.146	2.428.370
4	Deposita	184.900	151.300
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.365.928</b>	<b>9.044.094</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	155.000	87.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	3.700.477
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.498	783.062
	Anden gæld	1.555	297
	Periodeafgrænsningsposter	23.484	32.736
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>192.537</b>	<b>4.603.572</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.558.465</b>	<b>13.647.666</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.705.149</b>	<b>15.954.943</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	100.000	1.786.277	100.000	1.986.277
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	-147.593	100.000	-47.593
Saldo pr. 30.06.24	100.000	1.638.684	100.000	1.838.684

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	19.736	372
I alt	19.736	372
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.23	13.576.017
Kostpris pr. 30.06.24	13.576.017
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.23	1.623.983
Dagsværdireguleringer i året	-300.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	1.323.983
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	14.900.000

**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 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Ansvarlig lånekapital	0	6.469.882	6.469.882	6.464.424
Gæld til realkreditinstitutter	155.000	4.167.794	6.866.146	2.515.370
Deposita	0	0	184.900	151.300
I alt	155.000	10.637.676	13.520.928	9.131.094

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	14.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-300.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 735 og et afkastkrav på 5,00%. 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 833.

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

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.24.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.866 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.900.

## 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, fællesomkostninger 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 finansiell 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.

##### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.