

Morsø Ejendomme ApS
Holmevej 5, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 38 39 21 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Ole Bendixen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Selskabsoplysninger

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- | | |
|----|--------------------------|
| 4 | Anvendt regnskabspraksis |
| 7 | Resultatopgørelse |
| 8 | Balance |
| 10 | Noter |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Morsø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. marts 2023

Direktion

Ole Bendixen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Morsø Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Morsø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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 revisors 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.

Esbjerg, den 24. marts 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet

Morsø Ejendomme ApS
Holmevej 5
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 38 39 21 58
Stiftet: 3. februar 2017
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Ole Bendixen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Morsø Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	94.981	68.852
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.277	-51.727
Resultat før finansielle poster	46.704	17.125
3 Øvrige finansielle omkostninger	-15.828	-83.434
Resultat før skat	30.876	-66.309
4 Skat af årets resultat	-6.704	14.500
Årets resultat	24.172	-51.809
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	24.172	0
Disponeret fra overført resultat	0	-51.809
Disponeret i alt	24.172	-51.809

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	848.065	885.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	10.350
Materielle anlægsaktiver i alt	848.065	896.342
Anlægsaktiver i alt	848.065	896.342
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	0	3.200
Tilgodehavender i alt	0	3.200
Likvide beholdninger	27.466	0
Omsætningsaktiver i alt	27.466	3.200
Aktiver i alt	875.531	899.542

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	-51.458	-75.630
Egenkapital i alt	-1.458	-25.630
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.700	0
Hensatte forpligtelser i alt	1.700	0
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	760.036	802.698
Deposita	43.750	43.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	803.786	846.448
Kortfristet del af langfristet gæld	42.500	42.000
Gæld til pengeinstitutter	0	17.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
Selskabsskat	1.804	0
Anden gæld	20.699	12.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.503	78.724
Gældsforpligtelser i alt	875.289	925.172
Passiver i alt	875.531	899.542

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Kapitalforhold
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

2. Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2022 t.kr. -1,5, hvilket er ensbetydende med, at mere end halvdelen af kapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets anpartshaver har tilkendegivet, at han agter at stille den nødvendige kapital til rådighed for selskabet, og ledelsen har på denne baggrund valgt fortsat drift som forudsætning for regnskabsaflæggelsen.

	2022	2021
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	27.800
Andre finansielle omkostninger	15.828	55.634
	15.828	83.434
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.804	0
Årets regulering af udskudt skat	4.900	-14.500
	6.704	-14.500
	31/12 2022	31/12 2021
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	50.000	50.000
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-75.630	-23.821
Årets overførte overskud eller underskud	24.172	-51.809
	-51.458	-75.630

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	802.536	844.698
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-42.500</u>	<u>-42.000</u>
	<u>760.036</u>	<u>802.698</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>588.147</u>	 <u>631.506</u>
 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 803 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 848 t.kr.		
 9. Eventualposter		
Ingen.		

Ole Bendixen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bendixen

Direktør

ID: 48a1fc24-a6af-48e5-968a-45d33c7ed051

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 20:48:59

Underskrevet med MitID



Ole Bendixen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bendixen

Dirigent

ID: 48a1fc24-a6af-48e5-968a-45d33c7ed051

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 20:48:59

Underskrevet med MitID



Mikkel Boeck Eisgart

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

ID: 1255077064666

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 07:46:40

Underskrevet med NemID

NEM ID