

## **Maison, Århus ApS**

**Tordenskjoldsgade 85  
8200 Aarhus N**

**CVR-nr. 16 57 24 46**

### **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. december 2023



---

**Rene Hueg**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Maison, Århus 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 4. december 2023

### Direktion

  
Rene Hueg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Maison, Århus ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Maison, Århus ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 4. december 2023

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89

  
Solveig Skov-Nielsen  
Registreret Revisor  
MNE-nr. 16912

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Maison, Århus ApS  
Tordenskjoldsgade 85  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 16 57 24 46

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Rene Hueg, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af beboelsejendom

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 653.991, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.462.117.

Selskabets ledelse er anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Maison, Århus ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af beboelsesejendom.

### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift af ejendommen, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapir måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til netorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>475.777</b>	<b>239.075</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-400.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>475.777</b>	<b>-160.925</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>400.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>875.777</b>	<b>-60.925</b>
Finansielle indtægter		337.381	46.034
Finansielle omkostninger		<u>-374.716</u>	<u>-311.401</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>838.442</b>	<b>-326.292</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-184.451</u>	<u>70.997</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>653.991</u></b>	<b><u>-255.295</u></b>
Overført resultat		<u>653.991</u>	<u>-255.295</u>
		<b><u>653.991</u></b>	<b><u>-255.295</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>21.200.000</u>	<u>20.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>21.200.000</b></u>	<u><b>20.800.000</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>843.834</u>	<u>639.866</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>843.834</b></u>	<u><b>639.866</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.043.834</b></u>	<u><b>21.439.866</b></u>
Andre tilgodehavender		38.260	25.750
Selskabsskat		7.423	9.260
Tilgodehavende selskabsskat		9.288	1.716
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.244</u>	<u>10.556</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>65.215</b></u>	<u><b>47.282</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>713.950</b></u>	<u><b>663.667</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>779.165</b></u>	<u><b>710.949</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>22.822.999</b></u>	<u><b>22.150.815</b></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>10.262.117</u>	<u>9.608.126</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.462.117</u></b>	<b><u>9.808.126</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.161.406</u>	<u>2.976.955</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.161.406</u></b>	<b><u>2.976.955</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.014.166	9.011.521
Selskabsdeltagere og ledelse		12.660	1.822
Deposita		<u>147.350</u>	<u>170.550</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>9.174.176</u></b>	<b><u>9.183.893</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.300	0
Anden gæld		<u>16.000</u>	<u>181.841</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.300</u></b>	<b><u>181.841</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.199.476</u></b>	<b><u>9.365.734</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>22.822.999</u></b>	<b><u>22.150.815</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	9.608.126	9.808.126
Årets resultat	0	653.991	653.991
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>10.262.117</b>	<b>10.462.117</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>400.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>400.000</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdien af aktiver, der måles til dagsværdi, udgør ultimo DKK 843.834. Åretsændringer i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør DKK 203.969.

## 3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	184.451	-71.784
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>787</u>
	<u><b>184.451</b></u>	<u><b>-70.997</b></u>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>6.217.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>6.217.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	14.583.000
Årets værdireguleringer	<u>400.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>14.983.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u><b>21.200.000</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på mellem 25,6- 30,7.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 2,53 %. Det kan opgøres til 3,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	25.384.052	21.200.000	18.230.992
Ændring i dagsværdi	4.184.052	0	-2.969.008

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.011.521	9.014.166	0	9.083.288
Selskabsdeltagere og ledelse	1.822	12.660	0	0
Deposita	170.550	147.350	0	0
	<b>9.183.893</b>	<b>9.174.176</b>	<b>0</b>	<b>9.083.288</b>



## Noter

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.013 samt skadesløsbrev på t.kr. 1.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 21.200.