

## Matri Ejendomme A/S

Lundsbjerg Industrivej 14  
6200 Aabenraa

CVR nr. 20 24 58 91

## Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen  
den 2023

---

Flemming Bille  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning ..... 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 12

Balance ..... 13

Egenkapitalopgørelse..... 15

Noter ..... 16

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Matri Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 22. juni 2023

Direktion

**Flemming Bille**

Bestyrelse

**Pia Skov Bille**  
Formand

**Flemming Bille**

**Jens Jepsen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Matri Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Matri Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22. juni 2023

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Matri Ejendomme A/S  
Lundsbjerg Industrivej 14  
6200 Aabenraa

Telefon: 74 61 40 03  
E-mail: fugebillen@mail.dk

CVR-nr.: 20 24 58 91  
Stiftet: 26. august 1997  
Kommune: Aabenraa  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Pia Skov Bille  
Flemming Bille  
Jens Jepsen

**Direktion**

Flemming Bille

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af udlejningsejendom

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Matri Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %
Der afskrives ikke på grunde		

Småanskaffelser under kr. 31.000 indregnes 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/andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>475.287</b>	<b>231.626</b>
Afskrivninger.....	-147.084	-127.747
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>328.203</b>	<b>103.879</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.200	970
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-48.312	-41.249
Andre finansielle omkostninger .....	-157.965	-97.903
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>123.126</b>	<b>-34.303</b>
Beregnete skatter.....	-33.340	1.305
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>89.786</b>	<b>-32.998</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	89.786	-32.998
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>89.786</b>	<b>-32.998</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	11.426.566	6.567.703
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>11.426.566</b>	<b>6.567.703</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>11.426.566</b>	<b>6.567.703</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	65.901	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	433
Selskabsskat .....	264	0
Periodeafgrænsningsposter .....	28.250	3.194
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>94.415</b>	<b>3.627</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	29.260	20.680
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>	<b>29.260</b>	<b>20.680</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>312.068</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>435.743</b>	<b>24.307</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>11.862.309</b>	<b>6.592.010</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	666.667	666.667
Reserve for opskrivninger.....	1.003.997	1.026.016
Overført resultat.....	-238.074	-356.090
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.432.590</b>	<b>1.336.593</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	412.874	385.745
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>412.874</b>	<b>385.745</b>
Prioritetsgæld.....	7.589.364	3.010.405
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.087.984	1.040.107
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9.677.348</b>	<b>4.050.512</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	115.544	135.826
Kreditinstitutter.....	0	583.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	62.340	0
Anden gæld.....	161.613	100.007
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>339.497</b>	<b>819.160</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>10.016.845</b>	<b>4.869.672</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>11.862.309</b>	<b>6.592.010</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	666.667	666.667
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>666.667</b>	<b>666.667</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	1.026.016	1.048.035
Årets afskrivning .....	-22.019	-22.019
<b>Reserve for opskrivninger ultimo .....</b>	<b>1.003.997</b>	<b>1.026.016</b>
Overført resultat, primo .....	-356.090	-351.322
Årets resultat .....	89.786	-32.998
Overført fra opskrivningshenlæggelse .....	28.230	28.230
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>-238.074</b>	<b>-356.090</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.432.590</b>	<b>1.336.593</b>

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	7.704.908	115.544	7.117.486
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.087.984	0	1.921.021
	<u>9.792.892</u>	<u>115.544</u>	<u>9.038.507</u>

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Matri Holding ApS, CVR nr. 26004497, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Lundsberg Industrivej 14	1.700.000	4.144.810
Ejendommen Wais 6	868.000	1.392.397
Stubbæk Vestergade 39	720.000	895.472



22. juni 2023

KJ/MMF/SA/CC/1

## Flemming Bille

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bille

Direktør

ID: b560860f-4af8-4f40-80ef-3437a27600f4

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 13:15:36

Underskrevet med MitID



## Pia Skov Bille

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Skov Bille

Bestyrelsesformand

ID: 9b3bafc8-2c73-4d39-8c64-0aab33651ebb

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 14:57:26

Underskrevet med MitID



## Flemming Bille

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bille

Bestyrelsesmedlem

ID: b560860f-4af8-4f40-80ef-3437a27600f4

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 13:23:53

Underskrevet med MitID



## Jens Jepsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jens Rasmussen Jepsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 9208-2002-2-016476514861

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 10:17:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Klaus Arvad Johansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Klaus Johansen

Revisor

ID: 1077104994762

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 10:23:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Flemming Bille

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bille

Dirigent

ID: b560860f-4af8-4f40-80ef-3437a27600f4

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 13:40:00

Underskrevet med MitID

