

Masteskurene A/S
Inge Lehmanns Gade 2
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27 15 16 39

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
23. november 2023



Lise Kaae
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. august - 31. juli	10
Balance 31. juli	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for Masteskurene A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. november 2023

Direktion



Anders Krogh Vøgdrup

Bestyrelse



Anders Holch Povlsen
formand



Lise Kaae



Merete Bech Povlsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Masteskurene A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Masteskurene A/S for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 10. november 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Friis
Statsautoriseret revisor
mne32732

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Masteskurene A/S
Inge Lehmanns Gade 2
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 15 16 39

Regnskabsperiode: 1. august 2022 - 31. juli 2023

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Anders Holch Povlsen, formand
Lise Kaae
Merete Bech Povlsen

Direktion

Anders Krogh Vogdrup

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, håndværk, byggevirksomhed, udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 177 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 9 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 5.369.223, og selskabets balance pr. 31. juli 2023 udviser en egenkapital på kr. 87.264.387.

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 Masteskurene A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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, hvor visse poster i resultatopgørelsen sammendrages. Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra virksomhedens aktivitet, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Endvidere indgår efterfølgende forbedringer af investeringsejendommen i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for mellem uafhængige parter på balancedagen. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at genere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		8.260.780	7.814.056
Finansielle indtægter	1	731.562	0
Finansielle omkostninger		<u>-2.107.680</u>	<u>-941.884</u>
Resultat før skat		6.884.662	6.872.172
Skat af årets resultat	2	<u>-1.515.439</u>	<u>-1.511.056</u>
Årets resultat		<u>5.369.223</u>	<u>5.361.116</u>
Foreslået udbytte		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		<u>2.369.223</u>	<u>2.361.116</u>
		<u>5.369.223</u>	<u>5.361.116</u>

Balance 31. juli

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>177.222.137</u>	<u>176.873.461</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>177.222.137</u>	<u>176.873.461</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>177.222.137</u>	<u>176.873.461</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.749	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.391.858	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.821</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>51.427.428</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.494.372</u>	<u>5.180.594</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>53.921.800</u>	<u>5.180.594</u>
Aktiver i alt		<u><u>231.143.937</u></u>	<u><u>182.054.055</u></u>

Balance 31. juli

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		83.764.387	81.395.164
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital		87.264.387	84.895.164
Hensættelse til udskudt skat		27.882.773	27.297.164
Hensatte forpligtelser i alt		27.882.773	27.297.164
Gæld til realkreditinstitutter		104.263.024	60.485.568
Langfristede gældsforpligtelser	4	104.263.024	60.485.568
Gæld til realkreditinstitutter	4	5.193.226	3.436.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	31.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.167	189.221
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	91.875
Selskabsskat		929.016	931.172
Anden gæld		1.952.021	1.494.335
Periodeafgrænsningsposter		1.481.802	1.200.912
Deposita		2.143.521	2.000.924
Kortfristede gældsforpligtelser		11.733.753	9.376.159
Gældsforpligtelser i alt		115.996.777	69.861.727
Passiver i alt		231.143.937	182.054.055
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. august 2022	500.000	81.395.164	3.000.000	84.895.164
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	2.369.223	3.000.000	5.369.223
Egenkapital 31. juli 2023	500.000	83.764.387	3.000.000	87.264.387

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	690.126	0
Andre finansielle indtægter	41.436	0
	<u>731.562</u>	<u>0</u>
	<u><u>731.562</u></u>	<u><u>0</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	929.016	931.172
Årets udskudte skat	585.609	579.884
Regulering af skat vedrørende tidligere år	814	0
	<u>1.515.439</u>	<u>1.511.056</u>
	<u><u>1.515.439</u></u>	<u><u>1.511.056</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for mellem uafhængige parter pr. balancedagen. Det er ledelsens vurdering at det ikke er muligt at finde en retvisende dagsværdi ved hjælp af markedsinformationer om køb og salg af tilsvarende ejendomme, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 5 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der er ikke anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætning for den opgjorte værdi:

- Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.
- Markedsleje reguleringen er fastlagt til 1 % af nuværende lejeindtægt.
- Afkastkrav er fastsat til 4,50 %.

Ændringer i diskonteringsfaktoren har væsentlig betydning for værdien af investeringsejendommene. Der er en vis usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere dagsværdien med ca. 9 mio. kr.

Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 t.kr.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	83.413.518	46.644.607
Mellem 1 og 5 år	20.849.506	13.840.961
Langfristet del	104.263.024	60.485.568
Inden for et år	5.193.226	3.436.600
	109.456.250	63.922.168

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HEARTLAND A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør t.kr. 177.222.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

HEARTLAND A/S
Inge Lehmanns Gade 2
8000 Aarhus C

Masteskurene A/S
Inge Lehmanns Gade 2
8000 Aarhus C
CVR-nr. 27 15 16 39

Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer for 2022/23

Indholdsfortegnelse

	Side
Specifikationer til årsrapporten	2
Opgørelse af skattepligtig indkomst	4
Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst	5
Andre specifikationer	11

Specifikationer til årsrapporten

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Resultat før finansielle poster		
Nettoomsætning	8.848.333	8.234.531
Andre eksterne omkostninger, specifikation 2	-587.553	-420.475
Bruttoresultat	8.260.780	7.814.056
Resultat før finansielle poster	8.260.780	7.814.056
2 Andre eksterne omkostninger		
El, vand og varme	10.453	0
Vedligeholdelse	164.596	26.267
Rengøring og renovation	2.063	11.954
Ejendomsskat	67.372	44.543
Øvrige lokaleomkostninger	10.822	8.283
Lokaleomkostninger	255.306	91.047
Kontingenter	2.375	2.425
Gebyr	3.767	1.104
Revision	10.210	10.000
Rådgivning	0	29.450
Advokathonorar	4.500	0
Andre omkostninger	311.395	285.949
Diverse	0	500
Administrationsomkostninger	332.247	329.428
	587.553	420.475

Specifikationer til årsrapporten

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
AAA United A/S	690.126	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>690.126</u>	<u>0</u>
Renter, bankindestående	41.436	0
Andre finansielle indtægter	<u>41.436</u>	<u>0</u>
	<u><u>731.562</u></u>	<u><u>0</u></u>
4 Finansielle omkostninger		
Bank	203	21.891
Renter, kreditorer	0	102
Prioritetslån	2.081.306	910.632
Amortisering af prioritetslån	26.171	9.259
	<u>2.107.680</u>	<u>941.884</u>
5 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	32.821	0
	<u>32.821</u>	<u>0</u>
	2023	2022
	kr.	kr.
6 Anden gæld		
Merværdiafgift mv.	1.073.553	962.134
Forbrugsregnskaber	227.812	206.859
Fællesregnskab	277.778	244.356
Andre skyldige omkostninger	372.878	80.986
	<u>1.952.021</u>	<u>1.494.335</u>

Opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2023

	Spec.	2022/23 kr.
Resultat før skat ifølge resultatopgørelsen		<u>6.884.662</u>
Midlertidige forskelle:		
Skattemæssig fradrag for afholdte omkostninger til fredet ejendom jf. opgørelse fra BYFO		-288.348
Regnskabsmæssige amortiseringsudgifter		26.171
Skattemæssige amortiseringsudgifter	1	-26.171
Skattemæssige afskrivninger bygninger	2	<u>-2.373.507</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>4.222.807</u></u>
Forventet pålignet skat, 22,0% af kr. 4.222.800		<u>929.016</u>

Selskabet er sambeskattet med HEARTLAND A/S, CVR nr. 28 50 23 70

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

1 Amortisering

Ejendom/kreditforening	Lånenr.	Omkostning	Hovedstol	Restgæld pr. 31. juli	Samlet amortisation pr. 31. juli	Samlet amortisation pr. 1. august	Årets amortisation	Resterende amortisation pr. 31. juli
DLR	60	479.067	35.800.000	0	479.067	479.067	0	0
DLR	63	39.968	35.668.000	0	39.968	39.968	0	0
Nykredit	1	197.139	72.618.000	60.659.572	32.464	23.135	9.329	164.675
Nykredit	3	334.096	25.403.000	24.827.837	7.564	0	7.564	326.532
Nykredit	4	408.437	25.437.000	24.859.207	9.278	0	9.278	399.159
		1.458.707	194.926.000	110.346.616	568.341	542.170	26.171	890.366

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

2 Afskrivning på bygninger

Mærsehuset, 307 m²	Anskaffelses- sum	Ej afskriv- ningsberetti- get	Forskuds- og forlodsaf- skrevet	Afskriv- ningsgrund- lag	Akk. afskriv- ning primo	Akk. afsk. i % primo	Årets af- skrivning	%	Akk. afskriv- ning ultimo	Akk. afsk. i % ultimo	Rest til af- skrivning
Grund	649.916	649.916	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygninger	692.964	0	0	692.964	415.785	60	27.719	4	443.504	64	249.460
Istandsættelse	5.563.715	0	0	5.563.715	3.338.235	60	222.549	4	3.560.784	64	2.002.931
Istandsættelse	338.606	0	0	338.606	189.616	56	13.544	4	203.160	60	135.446
Vand og el-tilslutning	61.653	0	0	61.653	61.653	100	0	0	61.653	100	0
Istandsættelse	19.729	0	0	19.729	10.257	52	789	4	11.046	56	8.683
Nyt tag, TH	150.000	0	0	150.000	18.000	12	6.000	4	24.000	16	126.000
Cykelparkering, TH	110.000	0	0	110.000	13.200	12	4.400	4	17.600	16	92.400
	7.586.583	649.916	0	6.936.667	4.046.746		275.001		4.321.747		2.614.920
Skur 1 og 2, 1.337 m²											
Grund	2.830.417	2.830.417	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygninger	3.017.890	0	0	3.017.890	603.580	20	120.716	4	724.296	24	2.293.594
Istandsættelse	24.230.251	0	0	24.230.251	4.846.050	20	969.210	4	5.815.260	24	18.414.991
Istandsættelse	1.474.647	0	0	1.474.647	294.930	20	58.986	4	353.916	24	1.120.731
Vand og el-tilslutning	268.500	0	0	268.500	268.500	100	0	0	268.500	100	0
Istandsættelse	85.923	0	0	85.923	17.185	20	3.437	4	20.622	24	65.301
Overført fradraget pr. år	-7.933.004	0	0	0	-1.586.437	20	-317.320	4	-1.903.757	24	1.903.757
	23.974.624	2.830.417	29.077.211	29.077.211	4.443.808		835.029		5.278.837		23.798.374

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

2 Afskrivning på bygninger (Fortsat)

Skur 3, 700 m²	Anskaffelses- sum	Ej afskriv- ningsberetti- get	Forskuds- og forlodsaf- skrevet	Afskriv- ningsgrund- lag	Akk. afskriv- ning primo	Akk. afsk. i % primo	Årets af- skrivning	%	Akk. afskriv- ning ultimo	Akk. afsk. i % ultimo	Rest til af- skrivning
Grund	1.481.894	1.481.894	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygninger	1.580.047	1.580.047	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Istandsættelse	12.685.995	12.685.995	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Istandsættelse	772.066	772.066	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vand og el-tilslutning	140.576	0	0	140.576	140.576	100	0	0	140.576	100	0
Istandsættelse	62.792	62.792	0	0	0	0	0	0	0	0	0
El-tilslutning	55.360	0	0	55.360	55.360	100	0	0	55.360	100	0
El-tilslutning	10.700	0	0	10.700	10.700	100	0	0	10.700	100	0
	16.789.430	16.582.794	206.636	206.636	206.636		0		206.636		0
Skur 7, 347 m²											
Grund	734.596	734.596	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygninger	783.252	0	0	783.252	469.950	60	31.330	4	501.280	64	281.972
Istandsættelse	6.288.629	0	0	6.288.629	3.773.175	60	251.545	4	4.024.720	64	2.263.909
Istandsættelse	382.724	0	0	382.724	214.326	56	15.309	4	229.635	60	153.089
Vand og el-tilslutning	69.686	0	0	69.686	69.686	100	0	0	69.686	100	0
Istandsættelse	22.300	0	0	22.300	11.150	50	892	4	12.042	54	10.258
Etablering af generator	35.815	0	0	35.815	10.031	28	1.433	4	11.464	32	24.351
Køkken	73.559	0	0	73.559	2.942	4	2.942	4	5.884	8	67.675
	8.390.561	734.596	7.655.965	7.655.965	4.551.260		303.451		4.854.711		2.801.254

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

2 Afskrivning på bygninger (Fortsat)

Tvillingehuset, 93 m2	Anskaffelses- sum	Ej afskriv- ningsberetti- get	Forskuds- og forlodsaf- skrevet	Afskriv- ningsgrund- lag	Akk. afskriv- ning primo	Akk. afsk. i % primo	Årets af- skrivning	%	Akk. afskriv- ning ultimo	Akk. afsk. i % ultimo	Rest til af- skrivning
Grund	196.880	196.880	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygninger	209.921	0	0	209.921	83.970	40	8.397	4	92.367	44	117.554
Istandsættelse	1.685.425	0	0	1.685.425	674.170	40	67.417	4	741.587	44	943.838
Istandsættelse	102.575	0	0	102.575	36.927	36	4.103	4	41.030	40	61.545
Vand og el-tilslutning	18.677	0	0	18.677	18.677	100	0	0	18.677	100	0
Istandsættelse	206.030	0	0	206.030	82.410	40	8.241	4	90.651	44	115.379
Vand og el-tilslutning	11.185	0	0	11.185	11.185	100	0	0	11.185	100	0
	2.430.693	196.880	2.233.813	2.233.813	907.339		88.158		995.497		1.238.316
Skur 4 og 6, 995 m2											
Grund	2.074.650	2.074.650	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygninger	2.212.066	0	0	2.212.066	1.116.485	50	88.483	4	1.204.968	54	1.007.098
Istandsættelse	17.760.393	0	0	17.760.393	8.778.101	49	710.416	4	9.488.517	53	8.271.876
Istandsættelse	1.080.893	0	0	1.080.893	491.000	45	43.236	4	534.236	49	546.657
Vand og el-tilslutning	196.807	0	0	196.807	196.807	100	0	0	196.807	100	0
Istandsættelse	62.980	0	0	62.980	25.675	41	2.519	4	28.194	45	34.786
Istandsættelse	229.500	0	0	229.500	69.935	30	9.180	4	79.115	34	150.385
Istandsættelse	198.000	0	0	198.000	48.268	24	7.920	4	56.188	28	141.812
	23.815.289	2.074.650	21.740.639	21.740.639	10.726.271		861.754		11.588.025		10.152.614

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

2 Afskrivning på bygninger (Fortsat)

Kajpladser	Anskaffelses- sum	Ej afskriv- ningsberetti- get	Forskuds- og forlodsaf- skrevet	Afskriv- ningsgrund- lag	Akk. afskriv- ning primo	Akk. afsk. i % primo	Årets af- skrivning	%	Akk. afskriv- ning ultimo	Akk. afsk. i % ultimo	Rest til af- skrivning
El-stander	252.858	0	0	252.858	136.542	54	10.114	4	146.656	58	106.202
Kloakering	24.902	0	0	24.902	24.902	200	0	100	24.902	300	0
	277.760	0	277.760	277.760	161.444		10.114		171.558		106.202
Affaldskur											
Igangværende	348.676	0	0	348.676	0	0	0	0	0	0	348.676
	348.676	0	0	348.676	0		0		0		348.676
I alt	83.613.616	23.069.253	61.192.024	68.477.367	25.043.504		2.373.507		27.417.011		41.060.356

Specifikationer til opgørelse af skattepligtig indkomst

	Forfald pr. år primo	Forfald pr. år	Forfald pr. år ultimo
3 Akkumuleret anvendt BYFO forfald pr. år			
Skur 3	5.425.995	288.348	5.714.343
I alt	<u>5.425.995</u>	<u>288.348</u>	<u>5.714.343</u>
4 Vedligeholdelse af fredet bygning			2020/21 kr.
Restsaldo, primo			-11.597.401
Indeksregulering 2021			-1.150.227
Årets forbrug			-3.525
Årets forfald			288.348
Estimeret restsaldo pr. 31. juli 2023			<u>-12.462.805</u>

Andre specifikationer

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	2022/23 Forskel	2021/22 Forskel
1 Udskudt skat				
Skur 1 og 2, overført fradraget pr. år	0	-7.933.004	7.933.004	7.933.004
BYFO	0	-5.714.343	5.714.343	5.425.995
Grunde og bygninger	<u>177.222.137</u>	<u>64.129.609</u>	<u>113.092.528</u>	<u>110.719.021</u>
Grundlag for beregning af udskudt skat			<u>126.739.875</u>	<u>124.078.020</u>
Udskudt skat afsættes med 22,0%			<u>27.882.773</u>	<u>27.297.164</u>
 Afstemning af grundlag for beregning af udskudt skat				
Grundlag for beregning af udskudt skat 1. august			124.078.020	121.442.184
+ Skattepligtigt resultat			6.884.662	6.872.172
- Skattepligtig indkomst			<u>-4.222.807</u>	<u>-4.236.336</u>
Grundlag for beregning af udskudt skat			<u>126.739.875</u>	<u>124.078.020</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>
				2022/23
				kr.
2 Opgørelse af selskabsskat				
Forventet pålignet skat, 22,0% af kr. 4.222.800				<u>929.016</u>
Restskat til betaling 20. november 2024				<u>929.016</u>
 3 Momsoplysninger				
Skyldig moms primo				962.134
Udgående moms				2.299.700
Indgående moms				-267.689
Energiafgifter				<u>-1.920.591</u>
Skyldig moms ultimo				<u>1.073.554</u>