



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kanalvej 1
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

M. A. EJENDOMME APS
HENRIK STENGÅRDSVEJ 24, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2023

Sanne Rosengaard Abelstedt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	M. A. EJENDOMME ApS Henrik Stengårdsvej 24 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 27 62 80 79 Stiftet: 5. marts 2004 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sanne Rosengaard Abelstedt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for M. A. EJENDOMME 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 18. maj 2023

Direktion:

Sanne Rosengaard Abelstedt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i M. A. EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M. A. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Faaborg, den 18. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		315.295	613.272
Af- og nedskrivninger.....		-208.700	-79.790
DRIFTSRESULTAT		106.595	533.482
Andre finansielle indtægter.....	2	1.093.081	45.431
Andre finansielle omkostninger.....	3	-579.646	-392.323
RESULTAT FØR SKAT		620.030	186.590
Skat af årets resultat.....	4	-161.528	-46.999
ÅRETS RESULTAT		458.502	139.591
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		458.502	139.591
I ALT		458.502	139.591

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		63.850	682.550
Investeringsjendomme.....		17.860.025	17.860.025
Materielle anlægsaktiver.....	5	17.923.875	18.542.575
ANLÆGSAKTIVER.....		17.923.875	18.542.575
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		71.188	548.975
Andre tilgodehavender.....		3.602	12.173
Periodeafgrænsningsposter.....		39.375	34.766
Tilgodehavender.....		114.165	595.914
Likvide beholdninger.....		462.155	546.172
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		576.320	1.142.086
AKTIVER.....		18.500.195	19.684.661
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.549.284	4.090.782
EGENKAPITAL.....		4.674.284	4.215.782
Hensættelse til udskudt skat.....		328.459	330.963
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		328.459	330.963
Gældsbrief.....		3.500.000	3.900.000
Realkreditinstitutter.....		8.728.129	9.930.465
Huslejedeposita.....		414.690	423.190
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	12.642.819	14.253.655
Gæld til realkreditinstitutter.....		252.693	287.836
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		149.490	42.170
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		115.872	115.872
Selskabsskat.....		164.032	9.947
Anden gæld.....		172.546	428.436
Kortfristede gældsforpligtelser.....		854.633	884.261
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.497.452	15.137.916
PASSIVER.....		18.500.195	19.684.661
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	4.090.782	4.215.782
Forslag til resultatdisponering.....		458.502	458.502
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	4.549.284	4.674.284

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Selskabets ansatte omfatter direktøren, der ikke modtager vederlag.			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.160	45.431	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.080.921	0	
	1.093.081	45.431	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	3.375	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	579.646	388.948	
	579.646	392.323	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	164.032	9.947	
Regulering af udskudt skat.....	-2.504	37.052	
	161.528	46.999	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	784.100	17.581.824	
Afgang.....	-595.000	0	
Kostpris 31. december 2022.....	189.100	17.581.824	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	101.550	0	
Årets afskrivninger	23.700	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	125.250	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	278.201	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	278.201	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	63.850	17.860.025	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Erhvervsudlejning butik m.v.	
Dagsværdi 31. december 2022.....	17.160.025	700.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Udlejningsejendommene er beliggende i Faaborg og er fuldt udlejet. Udlejningsejendommens dagsværdi baseres som udgangspunkt på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på mellem 6,25% for boligejendomme og 8% for detailbutikker, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. For liebhaverejendomme anskaffet i 2020 anses anskaffelsessummen for dagsværdien, som iøvrigt svarer til indhentede uafhængige mæglervurderinger indhentet i forbindelse med anskaffelsen.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbrief.....	3.500.000	0	0	3.900.000
Realkreditinstitutter.....	8.980.822	252.693	8.955.829	10.218.301
Huslejedeposita.....	414.690	0	0	423.190
	12.895.512	252.693	8.955.829	14.541.491

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheders gæld til kreditforening, der ved årets udgang udgjorde 4,9 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.A. 66 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.910.000 med sikkerhed i ejendomme, Faaborg, bogført værdi 31. december 2022 kr. 11.400.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.120.868, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 17.860.025.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M. A. EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
--	------	-----

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.