



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østre Havnevej 2, 2. sal  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**M. A. EJENDOMME APS**  
**TORVEGADE 25B, 2., 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2024

---

Sanne Rosengaard Abelstedt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	M. A. EJENDOMME ApS Torvegade 25B, 2. 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 27 62 80 79 Stiftet: 5. marts 2004 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sanne Rosengaard Abelstedt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 30. maj 2024

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 2023 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.

Svendborg, den 30. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>660.039</b>	<b>315.295</b>
Personaleomkostninger.....	1	-170.079	0
Af- og nedskrivninger.....		-1.700	-208.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>988.260</b>	<b>106.595</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	2.103	1.093.081
Andre finansielle omkostninger.....	3	-492.945	-579.646
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>497.418</b>	<b>620.030</b>
Skat af årets resultat.....	4	-113.426	-161.528
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>383.992</b>	<b>458.502</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		383.992	458.502
<b>I ALT</b> .....		<b>383.992</b>	<b>458.502</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		40.150	63.850
Investeringsjendomme.....		18.360.025	17.860.025
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>18.400.175</b>	<b>17.923.875</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.400.175</b>	<b>17.923.875</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	71.188
Andre tilgodehavender.....		0	3.602
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		14.630	0
Periodeafgrænsningsposter.....		42.010	39.375
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>56.640</b>	<b>114.165</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>83.326</b>	<b>462.155</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>139.966</b>	<b>576.320</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.540.141</b>	<b>18.500.195</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.933.276	4.549.284
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.058.276</b>	<b>4.674.284</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		456.515	328.459
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> R.....		<b>456.515</b>	<b>328.459</b>
Gældsbrief.....		1.500.000	3.500.000
Realkreditinstitutter.....		8.491.435	8.728.129
Huslejedeposita.....		411.305	414.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>10.402.740</b>	<b>12.642.819</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		241.852	252.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.211	149.490
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.225.832	115.872
Selskabsskat.....		0	164.032
Anden gæld.....		131.715	172.546
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.622.610</b>	<b>854.633</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....		<b>13.025.350</b>	<b>13.497.452</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.540.141</b>	<b>18.500.195</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	4.549.284	4.674.284
Forslag til resultatdisponering.....		383.992	383.992
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.933.276</b>	<b>5.058.276</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	167.489	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.590	0	
	<b>170.079</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	12.160	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.103	1.080.921	
	<b>2.103</b>	<b>1.093.081</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	81.152	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	411.793	579.646	
	<b>492.945</b>	<b>579.646</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-14.630	164.032	
Regulering af udskudt skat.....	128.056	-2.504	
	<b>113.426</b>	<b>161.528</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....	189.100	17.581.824	
Afgang.....	-36.600	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>152.500</b>	<b>17.581.824</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	125.250	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-36.600	0	
Årets afskrivninger .....	23.700	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>112.350</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	278.201	
Årets værdireguleringer.....	0	500.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>778.201</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>40.150</b>	<b>18.360.025</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Erhvervsudlejning  
Boligudlejning butik m.v.

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi 31. december 2023.....	17.060.025	1.300.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	500.000	0

#### Dagsværdi for udlejningsejendomme

Udlejningsejendommene er beliggende i Faaborg og er fuldt udlejet. Der er tale om 12 boliglejemål og 2 butiklejemål.

Udlejningsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for boliglejemålene det kommende år vurderes at udgøre 658 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 700 tk., ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det gennemsnitlige driftsafkast for butiklejemål det kommende år vurderes at udgøre 113 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 264 kr., ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Selskabet ejer 2 ejendomme, hvor dagsværdi er vurderet ved hjælp af eksterne vurderinger indhentede fra ejendomsmægler.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	1.500.000	0	0	3.500.000
Realkreditinstitutter.....	8.733.287	241.852	7.621.186	8.980.822
Huslejedeposita.....	411.305	0	0	414.690
	<b>10.644.592</b>	<b>241.852</b>	<b>7.621.186</b>	<b>12.895.512</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheders gæld til kreditforening, der ved årets udgang udgjorde 6,4 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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 500.000 med sikkerhed i ejendom Hospitalsstræde, Faaborg, bogført værdi 31. december 2023 kr. 1.200.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.733.287, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 17.860.025.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M. A. EJENDOMME ApS for 2023 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.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 nettosalgspris 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.

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.