

Matas Property A/S

Rørmosevej 1

3450 Allerød

Årsrapport for 2022/23

(1. april 2022 – 31. marts 2023)

Godkendt på selskabets
generalforsamling den 4. oktober 2023


Carsten Gutfeld Telling

CVR-nr. 30 73 49 04

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 – 31. marts 2023 for Matas Property A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 4. oktober 2023

Direktion:

Per Johannesen Madsen
Direktør

Bestyrelse:

Gregers Wedell-Wedellsborg
Formand

Annika Lund

Per Johannesen Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Matas Property A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Matas Property A/S for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

København, den 4. oktober 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Becker
statsaut. revisor
mne 33732

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Matas Property A/S
Rørmosevej 1
3450 Allerød

CVR-nr.: 30 73 49 04
Stiftet: 7. august 2007
Hjemstedskommune: Allerød
Regnskabsår: 1. april – 31. marts

Bestyrelse

Gregers Wedell-Wedellsborg, formand
Annika Lund
Per Johannesen Madsen

Direktion

Per Johannesen Madsen, direktør

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Matas Property A/S' hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat, som udgør 288 tkr. (2021/22: 1.294 tkr.), er realiseret som forventet. Faldet i resultat før skat kan henføres til stigende regnskabsmæssige afskrivninger i forbindelse med de seneste års investering i selskabets ejendom samt større finansielle omkostninger til selskabets moderselskab. De stigende finansielle omkostninger vedrører finansieringen af selskabets investeringer i Matas Logistics Center (MLC) i Lyngby. Selskabet har i juli 2023 påbegyndt forberedelsen af MLC byggeriet.

Årets resultat udgør 412 tkr. mod 1.009 tkr. i 2021/22 er som forventet.

Selskabets egenkapital pr. 31. marts 2023 udgør 46.185 tkr. (31. marts 2022: 45.773 tkr.).

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der har betydning for årets resultat eller selskabets finansielle stilling pr. 31. marts 2023.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Matas Property A/S for regnskabsåret 1. april 2022 – 31. marts 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som udgør huslejeindtægter, måles ekskl. moms, afgifter og rabatter og indregnes over lejekontraktens løbetid.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under ácontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af Matas A/S koncernen.

Koncernens øverste danske moderselskab er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag 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.

Balance

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	75 år
Øvrige bygningsbestanddele	10-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-7 år

Der foretages ikke afskrivning på grunde.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Matas A/S som administrationsselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til Matas A/S.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag overføres via mellemregning til administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2022/23	2021/22
Nettoomsætning		4.555	4.403
Andre eksterne omkostninger		-35	-31
Af- og nedskrivninger	1	-3.361	-3.044
Resultat af primær drift		1.159	1.328
Finansielle omkostninger	2	-871	-34
Resultat før skat		288	1.294
Skat af årets resultat	3	124	-285
Årets resultat		<u>412</u>	<u>1.009</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>412</u>	<u>1.009</u>
		<u>412</u>	<u>1.009</u>

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Balance

tkr.	Note	2022/23	2021/22
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
	1		
Grunde og bygninger		60.857	57.446
Anlæg under udførelse		55.889	2.897
		116.746	60.343
Langfristede aktiver i alt			
AKTIVER I ALT		116.746	60.343
PASSIVER			
Egenkapital			
	4		
Aktiekapital		584	584
Overført resultat		45.601	45.189
		46.185	45.773
Egenkapital i alt			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	5	8.287	8.223
		8.287	8.223
Langfristede forpligtelser i alt			
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	62.217	6.321
		62.274	6.347
Kortfristede forpligtelser i alt			
PASSIVER I ALT		116.746	60.343
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Noter

tkr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Materielle aktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris 1. april	95.593	94.156
Tilgang	6.772	1.437
Kostpris 31. marts	<u>102.365</u>	<u>95.593</u>
Af- og nedskrivninger 1. april	38.147	35.103
Årets afskrivninger	3.361	3.044
Af- og nedskrivninger 31. marts	<u>41.508</u>	<u>38.147</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u><u>60.857</u></u>	<u><u>57.446</u></u>
Anlæg under udførelse		
Kostpris 1. april	2.897	0
Tilgang	52.992	2.897
Kostpris 31. marts	<u>55.889</u>	<u>2.897</u>
Af- og nedskrivninger 1. april	0	0
Årets afskrivninger	-	-
Af- og nedskrivninger 31. marts	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u><u>55.889</u></u>	<u><u>2.897</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede selskaber	872	34
	<u>872</u>	<u>34</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-188	469
Årets regulering af udskudt skat	64	-184
	<u>-124</u>	<u>285</u>

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Noter

4 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. marts 2021	584	44.180	44.764
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.009	1.009
Egenkapital 31. marts 2022	584	45.189	45.773
Overført, jf. resultatdisponering	0	412	412
Egenkapital 31. marts 2023	584	45.601	46.185

Selskabets aktiekapital, som udgør nominelt 584.000 kr. fordelt på aktier á 2.000 kr., er uændret siden selskabets stiftelse 1. august 2006.

tkr.	2022/23	2021/22
------	---------	---------

5 Udskudt skat

Udskudt skat 1. april	8.223	8.407
Årets regulering af udskudt skat	64	-184
Udskudt skat 31. marts	8.287	8.223

6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Matas A/S-koncernen har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea A/S, hvor Matas Operations A/S er kontoindehaver og Matas Property A/S er underkontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Nordea A/S retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Matas Operations A/S' mellemværende med Nordea A/S.

Matas Property A/S' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. marts 2023 en gæld på 52.217 t.kr.

7 Eventualposter

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller indgået aftaler om sikkerhedsstillelse i øvrigt.

Selskabet indgår i sambeskatning med administrationsselskabet Matas A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 kr. pr. 31. marts 2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet hæfter sammen med Matas Group øvrige danske selskaber solidarisk for moms-gæld på 36 mio. kr. i fællesregistrering af moms.

Årsregnskab 1. april 2022 – 31. marts 2023

Noter

9 Nærtstående parter

Matas Property A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Selskabet er 100 % ejet af Matas Operations A/S, Rørmosevej 1, 3450 Allerød.
Matas A/S, Rørmosevej 1, 3450 Allerød, er det ultimative moderselskab.

Matas Property A/S indgår i koncernregnskabet for Matas A/S, det ultimative moderselskab.
Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets adresse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Selskabets nærtstående parter omfatter herudover Matas' dattervirksomheder, selskabets bestyrelse og direktion samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere virksomheder, hvor førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Selskabets transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har udlejet sin ejendom til Matas Operations A/S. Huslejeindtægt udgør 4.555 tkr. (2021/22: 4.403 tkr.).

Selskabets mellemværende med Matas Operations A/S pr. 31. marts 2023 udgør en kortfristet gældsforpligtelse på 62.217 tkr. (2021/22: 6.321 tkr.). Renter af mellemværende udgør 871 tkr. (2021/22: 34 tkr.)