

# ÅRSRAPPORT 01.01 - 31.12.2022

## **Ejendomsselskabet MA ApS**

Mylius Erichsens Vej 70  
7330 Brande

CVR nr. 39668165

(5. regnskabsår)

### **Indsender:**

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Storegade 5  
7330 Brande

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 7. juni 2023

### **Dirigent**

Michael Andersen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet MA ApS  
Mylius Erichsens Vej 70  
7330 Brande

CVR-nr.: 39668165  
Stiftelsesdato: 25. juni 2018  
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Michael Andersen

### Revisor

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Storegade 5  
7330 Brande

### Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland  
Hovedgaden 30  
7190 Billund

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Ejendomsselskabet MA ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 7. juni 2023

### **Direktion:**

Michael Andersen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet MA ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet MA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 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.

Brande, den 7. juni 2023

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR Nr. 21872741

Mette Degn  
Registreret revisor  
mne27751

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsudlejnings firma.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

### Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et overskud før skat på kr. 358.419.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, herunder værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, administrationsomkostninger samt drift af udlejningsejendom.

## Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

## Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



# Anvendt regnskabspraxis

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationselskab i sambeskatningsforholdet.

## Balancen

### Aktiver

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

	<b>Brugstid</b>	<b>Scrapværdi</b>
Bygninger	50 år	5.146.400
Installationer	50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

##### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten indregnes i balancen som aktiver. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

	<b>Brugstid</b>	<b>Scrapværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	450.000

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

##### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

## **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## **Passiver**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Valutaforhold**

Alle transaktioner er i danske kroner.

## Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.182.872	1.257.162
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-510.047	-371.424
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>672.825</b>	<b>885.738</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	95	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-201.280	-179.201
Andre finansielle omkostninger	-113.221	-85.854
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>358.419</b>	<b>620.683</b>
Skat af årets resultat	-79.346	-140.673
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>279.073</b>	<b>480.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	279.073	480.010
<b>Disponeret i alt</b>	<b>279.073</b>	<b>480.010</b>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	16.955.387	16.564.190
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.308.527	1.579.827
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.263.914</b>	<b>18.144.017</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.263.914</b>	<b>18.144.017</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.846	120.312
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	183.900	4.711
Andre tilgodehavender	18.472	76.349
Periodeafgrænsningsposter	17.177	15.485
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>221.395</b>	<b>216.857</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	8.334.182	430.763
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>8.334.182</b>	<b>430.763</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.555.577</b>	<b>647.620</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>26.819.491</b>	<b>18.791.637</b>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført overskud	4.089.982	3.810.909
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.139.982</u></b>	<b><u>3.860.909</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	265.367	242.126
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>265.367</u></b>	<b><u>242.126</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.841.879	2.411.928
Leasingforpligtelser	975.467	1.114.401
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.817.346</u></b>	<b><u>3.526.329</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	367.658	111.000
Kortfristet del af leasingforpligtelser	138.829	136.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	307.589	378.879
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.318.701	10.058.620
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.408	4.408
Selskabsskat	56.105	62.066
Anden gæld	402.477	410.800
Periodeafgrænsningsposter	1.029	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.596.796</u></b>	<b><u>11.162.273</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>22.414.142</u></b>	 <b><u>14.688.602</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u>26.819.491</u></b>	 <b><u>18.791.637</u></b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5. Eventualforpligtelser

## Noter

### 1. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

**Andre  
anlæg,  
driftsmateri  
el og  
inventar**

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	1.806.500
------------------------	-----------

<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>1.806.500</b>
--------------------------------	------------------

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo	-226.673
------------------------------	----------

Årets af- og nedskrivninger	-271.300
-----------------------------	----------

<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-497.973</b>
--------------------------------------	-----------------

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>1.308.527</b>
------------------------------	------------------

Heraf finansielle leasingaktiver	1.287.844
----------------------------------	-----------

**2022**                      **2021**

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	8.527.979	545.235
--	-----------	---------

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 399.000 med pant i ejendommen Storegade 50 deponeret til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 3.457.194 pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 10.446.939, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 15.882.245.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

# Noter

## 5. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Kronjylland for moderselskabet MA Brande Holding ApS' gæld til Sparekassen Kronjylland, som pr. 31/12-22 udgør kr. 0.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Kronjylland for datterselskabet Vognmand Michael Andersen Brande ApS' gæld til Sparekassen Kronjylland, som pr. 31/12-22 udgør kr. 0.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over Sparekassen Kronjylland for datterselskabet M Invest Brande ApS' gæld til Sparekassen Kronjylland, som pr. 31/12-22 udgør kr. 0.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.