

## Ma-Si Ejendomme ApS

Tybjergvej 14  
8382 Hinnerup

CVR-nr. 39 81 28 86

## Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 10/01 2023

---

Mads Bisgaard Kristensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ma-Si Ejendomme ApS  
Tybjergvej 14  
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 39 81 28 86  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 27. august 2018  
Hjemsted: Favrskov

### Direktion

Sarah Gye Pedersen, direktør  
Mads Bisgaard Kristensen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ma-Si Ejendomme ApS.

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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 9. januar 2023

### Direktion

Sarah Gye Pedersen  
direktør

Mads Bisgaard Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Ma-Si Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ma-Si Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

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

Horsens, den 9. januar 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 42.689, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 113.582.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ma-Si Ejendomme ApS for 2022 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 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, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til vedligehold, skatter samt forbrugsudgifter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	15 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>131.551</b>	<b>119.282</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(45.431)</u>	<u>(45.431)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>86.120</b>	<b>73.851</b>
Finansielle omkostninger		<u>(31.231)</u>	<u>(33.659)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>54.889</b>	<b>40.192</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(12.200)</u>	<u>(9.021)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>42.689</b></u>	<u><b>31.171</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>42.689</u>	<u>31.171</u>
		<u><b>42.689</b></u>	<u><b>31.171</b></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.488.129	2.533.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>2.488.129</u>	<u>2.533.560</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.488.129</u>	<u>2.533.560</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.346	6.673
<b>Tilgodehavender</b>		<u>13.346</u>	<u>6.673</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>7.403</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>13.346</u>	<u>14.076</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.501.475</u>	<u>2.547.636</u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		63.582	20.894
<b>Egenkapital</b>		<b>113.582</b>	<b>70.894</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	19.800	7.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>19.800</b>	<b>7.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.607.359	1.706.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.607.359</b>	<b>1.706.130</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	99.962	99.474
Banker		952	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		589.068	589.068
Anden gæld		26.460	30.178
Deposita		44.292	44.292
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>760.734</b>	<b>763.012</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.368.093</b>	<b>2.469.142</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.501.475</b>	<b>2.547.636</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	20.893	70.893
Årets resultat	0	42.689	42.689
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>63.582</b>	<b>113.582</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	12.200	9.021
	<b>12.200</b>	<b>9.021</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2022		2.669.853
Kostpris 31. december 2022		2.669.853
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		136.293
Årets afskrivninger		45.431
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		181.724
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>2.488.129</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	7.600	(1.421)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>12.200</u>	<u>9.021</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<u><b>19.800</b></u>	<u><b>7.600</b></u>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	39.979	29.984
Skattemæssigt underskud	<u>(20.179)</u>	<u>(22.384)</u>
	<u><b>19.800</b></u>	<u><b>7.600</b></u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december 2022</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
			<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.805.604</u>	<u>1.707.321</u>	<u>99.962</u>	<u>1.223.200</u>
	<u><b>1.805.604</b></u>	<u><b>1.707.321</b></u>	<u><b>99.962</b></u>	<u><b>1.223.200</b></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.707, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.488