

*Mattone ApS  
H.C. Andersens Vej 27  
8230 Åbyhøj*

*CVR-nummer: 40 67 26 21*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(4. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/6 2024

Dirigent  
Signe Geil

REGISTREREDE REVISORER  
EDEL BERTELSEN  
OLE MADSEN  
JENS ERIK LIDEGAARD

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Mattone ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 17/6 2024

### Direktion

Benedichte Tia Bruun Rasmussen Signe Nøhr Geil

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Mattone ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mattone ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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.

Brædstrup, den 17/6 2024

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27096174

Ole Madsen  
Registreret revisor  
mne11194

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

### Selskabet

Mattone ApS  
H.C. Andersens Vej 27  
8230 Åbyhøj

E-mail: mattoneinvest@gmail.com

CVR-nr.: 40 67 26 21  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Kundenr.: 2112

### Direktion

Benedichte Tia Bruun Rasmussen  
Signe Nøhr Geil

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til erhverv samt beboelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Mattone ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	0-50 %
Installationer	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre,



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

**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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 28513bywlyK251868399

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.740.439</b>	<b>1.118.218</b>
2 Personaleomkostninger .....	-232.844	-255.105
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-257.462	-256.064
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.250.133</b>	<b>607.049</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	79
Andre finansielle omkostninger .....	-644.387	-520.715
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>605.746</b>	<b>86.413</b>
Skat af årets resultat .....	-136.178	-21.988
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>469.568</b>	<b>64.425</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	469.568	64.425
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>469.568</b>	<b>64.425</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	23.081.681	21.107.199
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....	0	2.230.094
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>23.081.681</b>	<b>23.337.293</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser .....	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>23.081.681</b>	<b>23.337.293</b>
Andre tilgodehavender .....	7.353	0
Udskudt skatteaktiv .....	99.637	59.309
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>106.990</b>	<b>59.309</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>35</b>	<b>1.339</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>107.025</b>	<b>60.648</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>23.188.706</b>	<b>23.397.941</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat.....	256.287	-213.281
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>296.287</b>	<b>-173.281</b>
Prioritetsgæld .....	14.435.599	14.901.311
Deposita .....	455.508	496.673
Gæld til kapitalinteressere .....	0	31.289
Gældsbreve .....	1.810.105	2.007.508
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>16.701.212</b>	<b>17.436.781</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	646.655	771.080
Kreditinstitutter .....	1.991.768	2.114.598
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	16.094	27.501
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	124.000
Selskabsskat .....	172.506	61.226
Gældsbreve .....	122.827	116.918
Periodeafgrænsningsposter .....	67.355	56.830
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.174.002	2.862.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.191.207</b>	<b>6.134.441</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>22.892.419</b>	<b>23.571.222</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>23.188.706</b>	<b>23.397.941</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo.....	-213.281	32.692
Årets resultat .....	469.568	64.425
Regulering ved fusion.....	0	-310.398
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>256.287</b>	<b>-213.281</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>296.287</b>	<b>-173.281</b>

## NOTER

	2023	2022		
<b>1 Særlige poster</b>				
Selskabet har regulering af depositum vedr. udlejning for ialt tkr. 417, som er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, der indgår i bruttfortjenesten.				
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....	1	1		
Lønninger .....	190.581	235.598		
Pensioner .....	37.250	15.000		
Andre omkostninger til social sikring .....	5.013	4.507		
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>232.844</b>	<b>255.105</b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	15.359.176	14.902.254	466.655	12.831.158
Deposita.....	496.673	455.508	0	455.508
Gæld til kapitalinteresser .....	31.289	0	0	0
Gældsbreve .....	2.320.722	1.990.105	180.000	1.090.105
	<b>18.207.860</b>	<b>17.347.867</b>	<b>646.655</b>	<b>14.376.771</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Garantiforpligtelser overstiger ikke det for branchen normale.				

## NOTER

	2023	2022
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i fast ejendom. Der er stillet følgende sikkerheder:		
Møllegade 50, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 1.600.000	
Møllegade 40, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 976.000	
Thonbogade 15, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 1.650.000	
Vestergade 55, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 2.160.000	
Fælledvej 70, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 1.238.000	
Houmannsgade 33, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 2.760.000	
Vestergade 1B, 8700 Horsens Jyske Realkredit Realkredit Danmark	kr. 3.320.000 kr. 369.000	
Krystalgade 13, 8700 Horsens Jyske Realkredit	kr. 1.728.000	



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Signe Geil

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Direktør  
ID: 0228a69b-b39e-4d32-92e2-0f9b40dc2f9c  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 10:33:52  
Underskrevet med MitID



## Benedichte Tia Bruun Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Benedichte Tia Bruun Rasmussen  
Direktør  
ID: 6700a558-c7cb-4e05-a4ce-ac51f488ab58  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 11:01:32  
Underskrevet med MitID



## Ole Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ole Madsen  
Revisor  
ID: 1ff65ddb-193f-4244-9f9d-4b8564db0ecc  
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2024 kl.: 20:46:02  
Underskrevet med MitID



## Signe Geil

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Dirigent  
ID: 0228a69b-b39e-4d32-92e2-0f9b40dc2f9c  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 01:18:32  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 28513bywyK251868399

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).