

MASK Ejendomme ApS

**Grønningen 4, st. tv.
8000 Aarhus**

CVR-nr. 41 38 51 38

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juli 2023

Jeppe Skak Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	4
Balance pr. 31. december 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MASK 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.

Aarhus, den 18. maj 2023

Direktion

Jeppe Skak Kristensen

Sune Madsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

MASK Ejendomme ApS
Grønningen 4, st. tv.
8000 Aarhus

CVR-nr.: 41 38 51 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jeppe Skak Kristensen
Sune Madsen

Pengeinstitut

Andelskassen
Havnegade 6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 46.537, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 163.587.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		91.548	36
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		91.548	36
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.142	180
Resultat før finansielle poster		110.690	216
Finansielle omkostninger		-50.890	-49
Resultat før skat		59.800	167
Skat af årets resultat	2	-13.263	-37
Årets resultat		46.537	130
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		46.537	130
		46.537	130

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>1.891.000</u>	<u>1.826</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.891.000</u>	<u>1.826</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.891.000</u>	<u>1.826</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.500	0
Andre tilgodehavender		<u>2.406</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>11.906</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger		<u>6.888</u>	<u>69</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.794</u>	<u>71</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.909.794</u></u>	<u><u>1.897</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		123.587	77
Egenkapital		<u>163.587</u>	<u>117</u>
Hensættelse til udskudt skat		35.466	22
Hensatte forpligtelser i alt		<u>35.466</u>	<u>22</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.235.397	1.272
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.235.397</u>	<u>1.272</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	36.538	36
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	70
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		341.306	332
Anden gæld		47.500	48
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>475.344</u>	<u>486</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.710.741</u>	<u>1.758</u>
Passiver i alt		<u>1.909.794</u>	<u>1.897</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	77.050	117.050
Årets resultat	0	46.537	46.537
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>123.587</u>	<u>163.587</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
	kr.	t.kr.		
1 Personalemkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	<u>13.263</u>	<u>37</u>		
	<u>13.263</u>	<u>37</u>		
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>		
Kostpris 1. januar 2022		1.646.072		
Tilgang i årets løb		<u>45.858</u>		
Kostpris 31. december 2022		<u>1.691.930</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2022		179.928		
Årets værdireguleringer		<u>19.142</u>		
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>199.070</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>1.891.000</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.307.427</u>	<u>1.271.935</u>	<u>36.538</u>	<u>1.084.072</u>
	<u>1.307.427</u>	<u>1.271.935</u>	<u>36.538</u>	<u>1.084.072</u>

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.272, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.891.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
6 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.826.000</u>	<u>1.133</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>19.142</u>	<u>180</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.891.000</u>	<u>1.826</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MASK 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Nettoomsætning

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,68% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.