

MASK Ejendomme ApS

**Tolstrupvej 3
8751 Gedved**

CVR-nr. 41 38 51 38

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 13. juni 2024

Jeppe Skak Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	4
Balance pr. 31. december 2023	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Gedved, den 10. maj 2024

Direktion

Jeppe Skak Kristensen

Sune Madsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

MASK Ejendomme ApS
Tolstrupvej 3
8751 Gedved

CVR-nr.: 41 38 51 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Horsens

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

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 2023 udviser et overskud på kr. 27.570, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 191.157.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		107.771	91
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		107.771	91
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-29.000</u>	<u>19</u>
Resultat før finansielle poster		78.771	110
Finansielle indtægter		11	0
Finansielle omkostninger		<u>-43.587</u>	<u>-50</u>
Resultat før skat		35.195	60
Skat af årets resultat	2	<u>-7.625</u>	<u>-13</u>
Årets resultat		<u>27.570</u>	<u>47</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>27.570</u>	<u>47</u>
		<u>27.570</u>	<u>47</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>1.862.000</u>	<u>1.891</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.862.000</u>	<u>1.891</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.862.000</u>	<u>1.891</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.500	10
Andre tilgodehavender		<u>2.406</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>11.906</u>	<u>12</u>
Likvide beholdninger		<u>39.152</u>	<u>8</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>51.058</u>	<u>20</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.913.058</u></u>	<u><u>1.911</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		151.157	124
Egenkapital		<u>191.157</u>	<u>164</u>
Hensættelse til udskudt skat		37.415	35
Hensatte forpligtelser i alt		<u>37.415</u>	<u>35</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.198.871	1.235
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.198.871</u>	<u>1.235</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	36.562	37
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.331	50
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		351.546	342
Skyldig sambeskatningsbidrag		5.676	0
Anden gæld		40.500	48
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>485.615</u>	<u>477</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.684.486</u>	<u>1.712</u>
Passiver i alt		<u>1.913.058</u>	<u>1.911</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	123.587	163.587
Årets resultat	0	27.570	27.570
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>151.157</u>	<u>191.157</u>

Noter til årsrapporten

	2023 kr.	2022 t.kr.		
1 Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
2 Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	1.949	13		
Sambeskatningsbidrag	5.676	0		
	7.625	13		
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2023		1.691.930		
Kostpris 31. december 2023		1.691.930		
Værdireguleringer 1. januar 2023		199.070		
Årets værdireguleringer		-29.000		
Værdireguleringer 31. december 2023		170.070		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		1.862.000		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.271.935	1.235.433	36.562	1.044.853
	1.271.935	1.235.433	36.562	1.044.853

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.235, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.862.

6 Oplysning om dagsværdi

Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.891.000</u>	<u>1.826.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-29.000</u>	<u>19.142</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.862.000</u>	<u>1.891.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MASK Ejendomme ApS for 2023 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 2023 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 2023 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 5,0%, 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 nettorealisationsværdi.

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.