

M.A.S.H. Ejendomme 2 ApS
Nybovej 19, Nybo, 7400 Herning

CVR-nr. 27 98 31 97

Årsrapport

1. maj - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2024

Asbjørn Højfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2023 for M.A.S.H. Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. marts 2024

Direktion

Asbjørn Højfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i M.A.S.H. Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.A.S.H. Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. maj - 30. september 2023 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 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.

Herning, den 1. marts 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor
mne32848

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.A.S.H. Ejendomme 2 ApS

Nybovej 19, Nybo

7400 Herning

CVR-nr.: 27 98 31 97

Stiftet: 6. august 2004

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. maj - 30. september

Direktion

Asbjørn Højfeldt

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab

Industrivej Nord 15

7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje fast ejendom, herunder udlejning og anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 466 t.kr. mod 1.033 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 133 t.kr. mod -505 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.A.S.H. Ejendomme 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. maj - 30. september 2023. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

Resultatopgørelse

Note	1/5 2023	1/5 2022
	- 30/9 2023	- 30/4 2023
Bruttofortjeneste	465.978	1.032.715
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.000.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	38
1 Øvrige finansielle omkostninger	-295.813	-648.042
Resultat før skat	170.165	-615.289
2 Skat af årets resultat	-37.422	110.395
Årets resultat	132.743	-504.894
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	132.743	0
Disponeret fra overført resultat	0	-504.894
Disponeret i alt	132.743	-504.894

Balance

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>30/9 2023</u>	<u>30/4 2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.371
	Andre tilgodehavender	49.915	998.300
	Periodeafgrænsningsposter	<u>35.970</u>	<u>55.928</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.885</u>	<u>1.055.599</u>
	Likvide beholdninger	<u>782.345</u>	<u>468.258</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>868.230</u>	<u>1.523.857</u>
	Aktiver i alt	<u>24.868.230</u>	<u>25.523.857</u>

Balance

Passiver			
Note		30/9 2023	30/4 2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	2.209.374	2.076.631
	Egenkapital i alt	2.509.374	2.376.631
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.638.600	2.638.600
	Hensatte forpligtelser i alt	2.638.600	2.638.600
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.789.902	14.519.948
	Deposita	370.513	375.996
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.160.415	14.895.944
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.455.375	1.440.986
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.136	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.677.941
	Selskabsskat	108.064	70.642
	Anden gæld	3.995.266	423.113
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.559.841	5.612.682
	Gældsforpligtelser i alt	19.720.256	20.508.626
	Passiver i alt	24.868.230	25.523.857

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	300.000	2.581.525	2.881.525
Årets overførte overskud eller underskud	0	-504.894	-504.894
Egenkapital 1. maj 2023	300.000	2.076.631	2.376.631
Årets overførte overskud eller underskud	0	132.743	132.743
	300.000	2.209.374	2.509.374

Noter

	1/5 2023 - 30/9 2023	1/5 2022 - 30/4 2023
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	136.422
Andre finansielle omkostninger	295.813	511.620
	295.813	648.042
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	37.422	70.642
Årets regulering af udskudt skat	0	-181.037
	37.422	-110.395
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. maj	24.131.041	24.131.041
Kostpris 30. september	24.131.041	24.131.041
Regulering til dagsværdi 1. maj	-131.041	868.959
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.000.000
Regulering til dagsværdi 30. september	-131.041	-131.041
Regnskabsmæssig værdi 30. september	24.000.000	24.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom med udlejning til erhverv og private centralt beliggende i Herning. Beliggenheden er attraktiv i Herning hvorfor afkastkravet er sat lavere end gennemsnittet for området.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til tidligere år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent anvendt:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 6,5

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24.000 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.714 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.000 t.kr.

Noter

	30/9 2023	30/4 2023
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.245.277	15.960.934
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.455.375	-1.440.986
	13.789.902	14.519.948
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.569.966	8.325.035
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september		24.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.273 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 24.000 t.kr.		

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.

Asbjørn Højfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Asbjørn Højfeldt

Direktør

ID: e78a60c7-9b6d-4007-8251-ba53331e2454

Tidspunkt for underskrift: 01-03-2024 kl.: 15:43:04

Underskrevet med MitID



Peter Vinderslev

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Vinderslev

Revisor

ID: 469127b9-61c3-4c3e-b511-6c48f46fea18

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-03-2024 kl.: 10:04:57

Underskrevet med MitID



Asbjørn Højfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Asbjørn Højfeldt

Dirigent

ID: e78a60c7-9b6d-4007-8251-ba53331e2454

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2024 kl.: 13:59:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a753cdKRJSh251603224

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.