Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@ sr.dk · www.sr.dk

MAP Ejendomme ApS

Truenbrovej 1, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 34 71 87 33

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024.

Morten Anker Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for MAP Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Sønderborg, den 21. marts 2024

Direktion

Morten Anker Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i MAP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MAP Ejendomme ApS for regnskabsåret 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.

Sønderborg, den 21. marts 2024

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Niels Christian Schjøth
Statsaut. revisor
mne19693

Selskabsoplysninger

Selskabet	MAP Ejendomme ApS Truenbrovej 1 6400 Sønderborg	
	CVR-nr.:	34 71 87 33
	Stiftet:	9. oktober 2012
	Hjemsted:	Sønderborg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 11. regnskabsår
Direktion	Morten Anker Petersen	
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Augustenborg Landevej 7 6400 Sønderborg	
Modervirksomhed	MAP Holding ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og udlejning af fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 442 t.kr. mod 552 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 29 t.kr. mod 292 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MAP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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 forplig telser 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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstide:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MAP Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Bruttofortjeneste	**441.796**	**551.818**
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-145.349	-143.841
	Resultat af primær drift	**296.447**	**407.977**
	Andre finansielle indtægter	0	141.219
1	Øvrige finansielle omkostninger	-234.356	-174.200
	Resultat før skat	**62.091**	**374.996**
	Skat af årets resultat	-32.925	-82.691
	Årets resultat	**29.166**	**292.305**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	29.166	292.305
	Disponeret i alt	**29.166**	**292.305**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.847.729	6.973.361
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.847.729	6.973.361
	Anlægsaktiver i alt	**6.847.729**	**6.973.361**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.531
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.100	114.565
	Andre tilgodehavender	11.812	44.853
	Tilgodehavender i alt	29.912	174.949
	Omsætningsaktiver i alt	**29.912**	**174.949**
	Aktiver i alt	**6.877.641**	**7.148.310**

Balance 31. december

Passiver

Note		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	81.000	81.000
	Overført resultat	1.971.103	1.941.937
	Egenkapital i alt	**2.052.103**	**2.022.937**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	154.965	127.254
	Hensatte forpligtelser i alt	**154.965**	**127.254**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.912.535	3.036.281
	Gæld til pengeinstitutter	1.249.316	1.283.097
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.161.851	4.319.378
2	Kortfristet del af langfristet gæld	183.862	212.298
	Gæld til pengeinstitutter	86.396	142.723
	Gæld til tilknyttede virksomheder	59.291	51.998
	Anden gæld	179.173	205.422
	Periodeafgrænsningsposter	0	66.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	508.722	678.741
	Gældsforpligtelser i alt	**4.670.573**	**4.998.119**
	Passiver i alt	**6.877.641**	**7.148.310**

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Noter

		2023 kr.	2022 kr.
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.080	3.715
	Andre finansielle omkostninger	232.276	170.485
		234.356	**174.200**

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.044.397	131.862	2.912.535	2.411.157
Gæld til pengeinstitutter	1.301.316	52.000	1.249.316	1.054.815
	4.345.713	**183.862**	**4.161.851**	**3.465.972**

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.117 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.848 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.020 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MAP Holding ApS, CVR-nr. 31 88 89 72, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsrapport, hvortil der henvises.