



Årsrapport for 2025

M.A.P. INVEST ApS

Marøgelhøj 9A, 8520 Lystrup

CVR-nr. 30549570

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2026

Michael Alvin Petersen
Dirigent

Ibsen Venning Brixius I/S

CVR-nr.: 42900494

www.ivb.dk

info@ivb.dk

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for M.A.P. INVEST ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. marts 2026

Direktion

Michael Alvin Petersen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.A.P. INVEST ApS
Marøgelhøj 9A
8520 Lystrup
CVR-nr.: 30549570
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Stiftet: 22. juni 2007

Direktion

Michael Alvin Petersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 507.423 kr. i indeværende regnskabsperiode mod et resultat på 160.166 kr. forrige regnskabsperiode. Balancen viser en egenkapital på 2.280.276 kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.A.P. INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet sambeskattes med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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 velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 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 driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter ikke likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til de 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Resultatopgørelse 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Bruttofortjeneste		178.100	172.380
Resultat af ordinær primær drift		178.100	172.380
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		-4.351	-1.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		590.822	144.968
Andre finansielle indtægter		0	483
Andre finansielle omkostninger		-101.830	-111.249
Ordinært resultat før skat		662.741	205.209
Skat af årets resultat	2	-155.318	-45.044
Årets resultat		507.423	160.165
Resultatdisponering			
Overført resultat		507.423	160.165
I alt		507.423	160.165

Balance 31. december 2025

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Investeringsejendomme		5.978.522	5.225.825
Materielle anlægsaktiver i alt		5.978.522	5.225.825
Anlægsaktiver i alt		5.978.522	5.225.825
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.874	0
Tilgodehavender i alt		6.874	0
Likvide beholdninger		107.709	172.553
Omsætningsaktiver i alt		114.583	172.553
Aktiver i alt		6.093.105	5.398.378

Balance 31. december 2025

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.355.470	2.355.470
Overført resultat		-200.194	-707.617
Egenkapital i alt		2.280.276	1.772.853
Hensættelse til udskudt skat		369.300	229.800
Hensatte forpligtelser i alt		369.300	229.800
Gæld til realkreditinstitutter		3.122.068	3.122.068
Deposita		107.328	107.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.229.396	3.229.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.188	10.938
Gæld til tilknyttede virksomheder		130.686	52.445
Gæld til kapitalinteresser		46.831	46.831
Skyldig selskabsskat		15.818	46.750
Anden gæld		38	3
Periodeafgrænsningsposter		9.572	9.362
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		214.133	166.329
Gældsforpligtelser i alt		3.443.529	3.395.725
Passiver i alt		6.093.105	5.398.378
Antal beskæftigede	1		
Oplysning om indregning til dagsværdi	3		

Noter til årsregnskabet

1 Antal beskæftigede

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

Kun selskabets direktør er beskæftiget i selskabet og arbejdsopgaverne er begrænsede. Det gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere oplyses derfor som 0. Der udbetales ikke vederlag.

2 Skat af årets resultat

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.818	13.244
Årets regulering af udskudt skat	139.500	31.800
I alt	155.318	45.044

3 Oplysning om indregning til dagsværdi

	<u>I alt</u>
Dagsværdi, primo	5.978.522
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Årets dagsværdiregulering	590.822
Dagsværdi, ultimo	5.978.522
Værdiregulering ført over resultatopgørelsen	590.822

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Selskabets parkeringsplads er værdiansat ud fra forventet salgspris.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på 187.375 kr. og et afkastkrav på 3,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.