

Masome Ejendomme ApS

Herthalund 30
4200 Slagelse
CVR-nr. 45 71 72 91

Årsrapport for 29. juni 2025 - 31. december 2025
(1. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2026

Jonas Petersen
dirigent

Baagøe | Schou

Fiolstræde 44, 3. th | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70

www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark

Selskabsoplysninger

Selskabet: Masome Ejendomme ApS
Herthalund 30
4200 Slagelse

CVR-nr.: 45717291
Stiftet: 29. juni 2025
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 29. juni 2025 - 31. december 2025

Direktion Jonas Petersen

Indsender Baagøe Schou Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 29. juni 2025 - 31. december 2025 for Masome Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 26. marts 2026

I direktionen:

Jonas Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Masome Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Masome Ejendomme ApS for regnskabsåret 29. juni 2025 - 31. december 2025 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 revisoreres 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.

København, den 26. marts 2026

Baagø | Schou
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21148148

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
mne35405

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -11.506.

Egenkapitalen udgør kr. 8.494.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Masome Ejendomme ApS for 29. juni 2025 - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger.

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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i den mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- * Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- * Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- * Salgsprisen er fastlagt
- * Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 afkast-modellen ud fra ejendommens normaliserede driftsafkast og et forrentningskrav.

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 "ejendomsomkostninger".

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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.

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontant-værdi på lånoptagelsestidspunktet 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	2025
BRUTTOFORTJENESTE		25.413
Personaleomkostninger	1	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		25.413
Finansielle indtægter		1
Finansielle omkostninger	2	<u>-40.165</u>
RESULTAT FØR SKAT		-14.751
Skat af årets resultat		<u>3.245</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-11.506</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret		0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0
Overført resultat		<u>-11.506</u>
Disponeret i alt		<u><u>-11.506</u></u>

Balance**AKTIVER****Note 31/12-25****ANLÆGSAKTIVER:**Materielle anlægsaktiver:
Investeringsjendomme3 4.049.885

Materielle anlægsaktiver i alt

4.049.885**ANLÆGSAKTIVER I ALT****4.049.885****OMSÆTNINGSAKTIVER:**

Tilgodehavender:

Udskudt skatteaktiv

3.245

Andre tilgodehavender

0

Tilgodehavender i alt

3.245

Likvide beholdninger

109.927**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****113.172****AKTIVER I ALT****4.163.057**

Balance**PASSIVER**

	Note	31/12-25
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital		20.000
Overført resultat		-11.506
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>8.494</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til kreditinstitutter		2.772.595
Anden langfristet gæld		<u>572.080</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>3.344.675</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	84.639
Gæld til kreditinstitutter		11.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0
Gæld til tilknyttede virksomheder		606.621
Selskabsskat		0
Anden gæld		<u>107.440</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>809.888</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>4.154.563</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>4.163.057</u></u>
Personaleforhold	1	
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Noter

1 Personaleforhold

2025

Gennemsnitligt antal ansatte

0

2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 6.621 renter til tilknyttede virksomheder.

3 Dagsværdioplysninger

Urealiserede værdi- reguleringer i resultat- opgørelsen	Dagsværdi ultimo
---	---------------------

Investeringsjendomme, boliger

0	4.049.885
---	-----------

4 Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom består af beboelsesejendomme med et samlet etageareal på 363 m2 beliggende i Slagelse.

Investeringsjendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, værdiansat til dagsværdi, baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel der tager udgangspunkt i kendte leje og driftsforhold for det kommende år fratrukket en vurderet strukturel tomgang.

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), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, nuværende lejeaftaler mv.

Parameter

Afkastkrav:

6,75

Udlejningsprocent

100%

Årlig leje pr. kvadratmeter

922

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-25 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.834.815	62.220	2.772.595	2.523.715
Anden langfristet gæld	<u>594.499</u>	<u>22.419</u>	<u>572.080</u>	<u>475.391</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>3.429.314</u></u>	<u><u>84.639</u></u>	<u><u>3.344.675</u></u>	<u><u>2.999.106</u></u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Masome Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb tkr. 2.840, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør tkr. 4.050.

