

# EJENDOMSSELSKABET MASERATIVEJ ApS

c/o Peter Fløe, Mosegårdsvej 35A, 7000 Fredericia  
CVR-nr. 31 93 36 09

Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. oktober 2025

---

Peter Fløe Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET MASERATIVEJ ApS c/o Peter Fløe Mosegårdsvej 35A 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 31 93 36 09 Stiftet: 8. januar 2009 Kommune: Fredericia Regnskabsår: 1. maj 2024 - 30. april 2025
<b>Direktion</b>	Peter Fløe Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMSELSKABET MASERATIVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. oktober 2025

Direktion:

---

Peter Fløe Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET MASERATIVEJ ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET MASERATIVEJ ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 30. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Henrik Konrad Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42789

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>813.949</b>	<b>795.211</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.005.000	-169.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191.051</b>	<b>626.211</b>
Andre finansielle indtægter		1.337	428
Andre finansielle omkostninger	2	-347.766	-425.639
<b>Resultat før skat</b>		<b>-537.480</b>	<b>201.000</b>
Skat af årets resultat	3	87.445	-42.020
<b>Årets resultat</b>		<b>-450.035</b>	<b>158.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-450.035	158.980
<b>I alt</b>		<b>-450.035</b>	<b>158.980</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.126.000	12.131.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>11.126.000</b>	<b>12.131.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.126.000</b>	<b>12.131.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		97.978	97.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>97.978</b>	<b>97.978</b>
Likvide beholdninger		966.755	520.096
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.064.733</b>	<b>618.074</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.190.733</b>	<b>12.749.074</b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.069.729	3.519.764
<b>Egenkapital</b>		<b>3.269.729</b>	<b>3.719.764</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.749.804	1.874.636
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.749.804</b>	<b>1.874.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.674.481	1.972.786
Selskabsskat		37.387	15.932
Deposita		225.885	225.885
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.937.753</b>	<b>2.214.603</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		298.303	278.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.112	18.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.655.033	4.460.673
Anden gæld		261.999	182.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.233.447</b>	<b>4.940.071</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.171.200</b>	<b>7.154.674</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.190.733</b>	<b>12.749.074</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	200.000	3.519.764	3.719.764
Forslag til resultatdisponering		-450.035	-450.035
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>3.069.729</b>	<b>3.269.729</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Selskabet har ikke aflønnede ansatte.

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	178.427	174.336
Finansielle omkostninger i øvrigt	169.339	251.303
	<b>347.766</b>	<b>425.639</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.387	15.932
Regulering af udskudt skat	-124.832	26.088
	<b>-87.445</b>	<b>42.020</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. maj 2024		8.202.426
Kostpris 30. april 2025		<b>8.202.426</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2024		3.928.574
Årets værdireguleringer		-1.005.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025		<b>2.923.574</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>		<b>11.126.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investeringsejendør
Dagsværdi 30. april 2025		11.126.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-1.005.000
EJENDOMSELSKABET MASERATIVEJ ApS   Noter		12

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendommen har en central beliggenhed i Vejle. Investerings ejendommens dagværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30 april. 2025 er afkastkravet opgjort til 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings ejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,5 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5 % vurderes ligeledes til, at svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med denne beliggenhed.

Dagsværdien af investerings ejendommen udgør 11.126 t.kr. pr. 30. april 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger omkring forventede lejeindtægter på t.kr. 848 og forventede omkostninger på t.kr. 43, tillæg for deposita på t.kr. 226 og fradrag for dagsværdien af mindre leje på t.kr. 1.483 samt øvrige aktuelle forventninger til fremtiden. Der er usikkerhed forbundet med udøvelsen af ledelsens skøn.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 458 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 495 t.kr.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.972.784	298.303	404.010	2.251.208
Selskabsskat	37.387	0	0	15.932
Deposita	225.885	0	0	225.885
	<b>2.236.056</b>	<b>298.303</b>	<b>404.010</b>	<b>2.493.025</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde skatter såsom udbytteskat mv.

Skylidig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for STOUSTRUP HOLDING ApS, der er administrations selskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.972, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30/4 2025 udgør t.kr. 11.126.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET MASERATIVEJ ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 concernforbundne 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det 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 forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.