



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kanalvej 1
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

M. A. EJENDOMME APS
HENRIK STENGÅRDSVEJ 24, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2021

Sanne Rosengaard Abelstedt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	M. A. EJENDOMME ApS Henrik Stengårdsvej 24 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 27 62 80 79 Stiftet: 5. marts 2004 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sanne Rosengaard Abelstedt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for M. A. EJENDOMME 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 21. maj 2021

Direktion:

Sanne Rosengaard Abelstedt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i M. A. EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M. A. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Faaborg, den 21. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		313.614	763.136
Af- og nedskrivninger.....		-22.512	-25.948
DRIFTSRESULTAT		291.102	737.188
Andre finansielle omkostninger.....	1	-225.697	-139.473
RESULTAT FØR SKAT		65.405	597.715
Skat af årets resultat.....	2	-10.886	-114.782
ÅRETS RESULTAT		54.519	482.933
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	400.000
Overført resultat.....		54.519	82.933
I ALT		54.519	482.933

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investerings-ejendomme.....		17.860.025	11.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		307.040	75.552
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.167.065	11.475.552
ANLÆGSAKTIVER.....		18.167.065	11.475.552
Andre tilgodehavender.....		8.465	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		11.458	0
Periodeafgrænsningsposter.....		34.549	34.284
Tilgodehavender.....		54.472	34.284
Likvide beholdninger.....		413.736	2.098.660
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		468.208	2.132.944
AKTIVER.....		18.635.273	13.608.496
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.951.190	3.896.671
Forslag til udbytte.....		0	400.000
EGENKAPITAL.....		4.076.190	4.421.671
Hensættelse til udskudt skat.....		293.911	271.567
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		293.911	271.567
Gældsbrief Lille Eng 4K.....		3.913.000	0
Realkreditinstitutter.....		8.171.067	7.085.779
Huslejedeposita.....		325.640	257.080
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.409.707	7.342.859
Gæld til realkreditinstitutter.....		269.430	864.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.152	18.502
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	5	291.206	521.131
Selskabsskat.....		0	103.387
Anden gæld.....		1.250.677	64.873
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.855.465	1.572.399
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.265.172	8.915.258
PASSIVER.....		18.635.273	13.608.496
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	3.896.671	400.000	4.421.671
Forslag til resultatdisponering.....		54.519		54.519
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	3.951.190	0	4.076.190

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.265	12.096		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	219.432	127.377		
	225.697	139.473		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-11.458	103.387		
Regulering af udskudt skat.....	22.344	11.395		
	10.886	114.782		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....	129.740	11.121.799		
Tilgang.....	270.000	6.460.025		
Afgang.....	-20.940	0		
Kostpris 31. december 2020.....	378.800	17.581.824		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	54.188	0		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-4.188	0		
Årets afskrivninger	21.760	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	71.760	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	278.201		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	278.201		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	307.040	17.860.025		
Dagsværdi for udlejningsejendomme				
Udlejningsejendommene er beliggende i Faaborg og er fuldt udlejet. Udlejningsejendommens dagsværdi baseres som udgangspunkt på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på mellem 6% for boligejendomme og 8% for detailbutikker, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.				
For ejendomme anskaffet i regnskabsåret anses anskaffelsessummen for dagsværdien, iøvrigt svarende til indhentede uafhængige mægler vurderinger.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gældsbrief Lille Eng 4K.....	3.913.000	0	0	0
Realkreditinstitutter.....	8.440.497	269.430	7.226.770	7.950.285
Huslejedeposita.....	325.640	0	0	257.080
	12.679.137	269.430	7.226.770	8.207.365

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Gæld, tilknyttede virksomheder			5
Eventualposter mv.			6
Eventualforpligtelser			
Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheders gæld til kreditforening, der ved årets udgang udgjorde 5,0 mio.kr.			
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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.A. 66 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.910.000 med sikkerhed i ejendomme, Faaborg, bogført værdi 31. december 2020 kr. 11.400.000.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.547.072, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 17.860.025.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M. A. EJENDOMME ApS for 2020 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**Nettoomsætning**

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
--	------	-----

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.