

**Ejendomsselskabet Maya af 2012 A/S**  
**CVR-nr. 30273788**  
**Beravænget 13**  
**5210 Odense NV**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Leo Hald

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Maya af 2012 A/S  
Beravænget 13  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 30273788

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.04.2015 - 30.06.2016

### **Bestyrelse**

Myrna Bendte Svendgaard Hald  
Henning Finderup  
Leo Hald

### **Direktion**

Leo Hald, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet Maya af 2012 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.12.2016

### Direktion

Leo Hald  
direktør

### Bestyrelse

Myrna Bendte Svendgaard  
Hald

Henning Finderup

Leo Hald

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Maya af 2012 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Maya af 2012 A/S for regnskabsåret 01.04.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med at behovet herfor opstår. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat at disse forudsætninger kan opfyldes. Vi er ikke enige med ledelsen heri og tager derfor forbehold for forsæt drift.

#### Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet

Kolding, den 15.12.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedformål er drift og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 207 t.kr., hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkeltbestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har omlagt regnskabsåret, som nu er fra 01.07. til 30.06. Indeværende regnskabsår omfatter derfor en periode på 15 måneder.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger sammendrages med henvisning til årsregnskabslovens § 32 i posten bruttofortjeneste eller -tab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, når de forfalder til betaling. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter mv. i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder renter af gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>649.403</b>	<b>498.840</b>
Af- og nedskrivninger	1	(317.532)	(151.656)
Andre driftsomkostninger		(36.581)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>295.290</b>	<b>347.184</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(593.389)	(550.688)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(298.099)</b>	<b>(203.504)</b>
Skat af ordinært resultat	3	91.083	43.500
<b>Årets resultat</b>		<b>(207.016)</b>	<b>(160.004)</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(207.016)	(160.004)
		<b>(207.016)</b>	<b>(160.004)</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.291.810	11.462.767
Indretning af lejede lokaler		299.725	360.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>11.591.535</u></b>	<b><u>11.822.767</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>11.591.535</u></b>	 <b><u>11.822.767</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.148
Andre tilgodehavender		179.607	0
Periodeafgrænsningsposter		0	20.365
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>179.607</u></b>	<b><u>25.513</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>367.995</u></b>	 <b><u>354.749</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>547.602</u></b>	 <b><u>380.262</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>12.139.137</u></u></b>	 <b><u><u>12.203.029</u></u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		30.898	237.914
<b>Egenkapital</b>		<b><u>530.898</u></b>	<b><u>737.914</u></b>
Udskudt skat		845.418	936.501
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>845.418</u></b>	<b><u>936.501</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.548.175	6.548.175
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.668.689	2.668.689
Anden gæld		150.000	120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>9.366.864</u></b>	<b><u>9.336.864</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.300.101	1.033.703
Anden gæld		95.856	158.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.395.957</u></b>	<b><u>1.191.750</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.762.821</u></b>	<b><u>10.528.614</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.139.137</u></b>	<b><u>12.203.029</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	237.914	737.914
Årets resultat	0	(207.016)	(207.016)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>30.898</b>	<b>530.898</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	317.532	151.656
	<u><b>317.532</b></u>	<u><b>151.656</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	258.468	197.495
Renteomkostninger i øvrigt	334.921	327.544
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	25.649
	<u><b>593.389</b></u>	<u><b>550.688</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(91.083)	(48.443)
Effekt af ændrede skattesatser	0	4.943
	<u><b>(91.083)</b></u>	<u><b>(43.500)</b></u>
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.519.302	480.000
Tilgange	0	36.800
Afgange	0	49.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>12.519.302</b></u>	<u><b>566.300</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.056.535)	(120.000)
Årets afskrivninger	(170.957)	(146.575)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(1.227.492)</b></u>	<u><b>(266.575)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>11.291.810</b></u>	<u><b>299.725</b></u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	6.548.175	4.311.095
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.668.689	2.668.689
Anden gæld	0	0	150.000	150.000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.366.864</b>	<b>7.129.784</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 6.500.000 kr. med pant i grunde og bygninger.

Ejerpantet ligger til sikkerhed for gæld til L. H. Ejendomme ApS sekundært til sikkerhed for prioritetsgæld.

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b>11.291.810</b>	<b>11.462.767</b>

## 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

L.H. Ejendomme ApS, Nordborg