



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# MA Ejendomme ApS

Søndre Strandvej 96 B, 3000 Helsingør

CVR-nr. 30 82 85 26

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2016.

---

Morten Kirk Axelsson  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for MA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 9. november 2016

### **Direktion**

Lars Hylling Axelsson

Morten Kirk Axelsson



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaverne i MA Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. november 2016

### Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MA Ejendomme ApS Søndre Strandvej 96 B 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 82 85 26
	Stiftet: 17. september 2007
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Hylling Axelsson Morten Kirk Axelsson
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes også et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>761.433</b>	<b>388.034</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-149.571	-78.933
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>611.862</b>	<b>309.101</b>
Andre finansielle indtægter	1.748	120
Øvrige finansielle omkostninger	-151.392	-123.887
<b>Resultat før skat</b>	<b>462.218</b>	<b>185.334</b>
1 Skat af årets resultat	-64.279	-56.917
<b>Årets resultat</b>	<b>397.939</b>	<b>128.417</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	397.939	128.417
<b>Disponeret i alt</b>	<b>397.939</b>	<b>128.417</b>





## Balance 30. juni

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	7.964.709	8.080.947
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.111	94.444
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.025.820</u>	<u>8.175.391</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.025.820</u></b>	<b><u>8.175.391</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.252	12.344
Udsudte skatteaktiver	34.365	47.648
Andre tilgodehavender	99.032	151.269
Periodeafgrænsningsposter	8.238	10.958
Tilgodehavender i alt	<u>162.887</u>	<u>222.219</u>
Likvide beholdninger	<u>58.489</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>221.376</u></b>	<b><u>222.219</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.247.196</u></b>	<b><u>8.397.610</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	136.000	136.000
5 Overført resultat	3.013.682	2.615.743
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.149.682</b>	<b>2.751.743</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.627.872	3.774.006
Deposita	254.114	232.041
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.881.986	4.006.047
Kortfristet del af langfristet gæld	177.000	172.000
Gæld til pengeinstitutter	0	466.436
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.186	36.780
Gæld til associerede virksomheder	527.193	502.576
Selskabsskat	50.996	0
Anden gæld	435.153	462.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.215.528	1.639.820
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.097.514</b>	<b>5.645.867</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.247.196</b>	<b>8.397.610</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		



## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	50.996	0
Årets regulering af udskudt skat	13.283	56.917
	<u><b>64.279</b></u>	<u><b>56.917</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2015	8.252.615	4.202.695
Tilgang i årets løb	0	4.049.920
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u><b>8.252.615</b></u>	<u><b>8.252.615</b></u>
Afskrivninger 1. juli 2015	-171.668	-98.291
Årets afskrivninger	-116.238	-73.377
<b>Afskrivninger 30. juni 2016</b>	<u><b>-287.906</b></u>	<u><b>-171.668</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>7.964.709</b></u>	<u><b>8.080.947</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2015	100.000	0
Tilgang i årets løb	0	100.000
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
Afskrivninger 1. juli 2015	-5.556	0
Årets afskrivninger	-33.333	-5.556
<b>Afskrivninger 30. juni 2016</b>	<u><b>-38.889</b></u>	<u><b>-5.556</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>61.111</b></u>	<u><b>94.444</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	136.000	136.000
	<u><b>136.000</b></u>	<u><b>136.000</b></u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kapitalforhøjelser 5.000 kr. og 6.000 kr. i 2012.



## Noter

---

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	2.615.743	2.487.326
Årets overførte resultat	<u>397.939</u>	<u>128.417</u>
	<b><u>3.013.682</u></b>	<b><u>2.615.743</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	177.000	2.890.000	3.804.872	3.946.006
Deposita	<u>0</u>	<u>254.114</u>	<u>254.114</u>	<u>232.041</u>
	<b><u>177.000</u></b>	<b><u>3.144.114</u></b>	<b><u>4.058.986</u></b>	<b><u>4.178.047</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.804 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.964 t.kr.

Til sikkerhed for nellemværender med bank og ejerforeninger har selskabet deponeret ejer-pantebreve på i alt 1.087 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har fremført tab ved afståelse af porteføljeaktier. Den maksimale skattemæssige værdi heraf andrager ca. 260 t.kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, da der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af skatteaktivets værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til nominel restgæld.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Morten Kirk Axelsson

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-740029548290

IP: 188.177.72.243

2016-11-14 13:58:52Z

NEM ID 

## Lars Hylling Axelsson

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-142143364190

IP: 90.184.154.236

2016-11-15 12:53:02Z

NEM ID 

## Anders Ingemann Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.75.202

2016-11-15 13:56:45Z

NEM ID 

## Morten Kirk Axelsson

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-740029548290

IP: 188.183.123.22

2016-11-18 09:36:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EYXTB-PTPPM-2AGXW-B1CNE-8ACTH-3XEZZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>