



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 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2021.

Morten Kirk Axelsson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. november 2021

Direktion

Lars Hylling Axelsson

Morten Kirk Axelsson



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i MA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 11. november 2021

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor
mne32726



Selskabsoplysninger

Selskabet	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
	14. regnskabsår
Direktion	Lars Hylling Axelsson Morten Kirk Axelsson
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hoveaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for nogenlunde tilfredsstillende. Der forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	818.034	929.619
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-880.192	-728.613
Resultat før finansielle poster	-62.158	201.006
Andre finansielle indtægter	160	4
Øvrige finansielle omkostninger	-212.713	-300.045
Resultat før skat	-274.711	-99.035
1 Skat af årets resultat	60.403	12.033
Årets resultat	-214.308	-87.002
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-214.308	-87.002
Disponeret i alt	-214.308	-87.002



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	12.013.361	12.226.886
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	833.333	1.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.846.694</u>	<u>13.726.886</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.846.694</u>	<u>13.726.886</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.000	0
Udskudte skatteaktiver	90.427	30.024
Tilgodehavende selskabsskat	22.000	4.000
Andre tilgodehavender	13.646	7.426
Periodeafgrænsningsposter	0	3.875
Tilgodehavender i alt	<u>146.073</u>	<u>45.325</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>146.073</u>	<u>45.325</u>
Aktiver i alt	<u>12.992.767</u>	<u>13.772.211</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	136.000	136.000
Overført resultat	3.615.324	3.829.632
Egenkapital i alt	3.751.324	3.965.632
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.885.855	7.222.379
Deposita	210.386	106.795
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.096.241	7.329.174
4 Kortfristet del af langfristet gæld	333.000	330.000
Gæld til pengeinstitutter	48.954	400.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	23.850
Gæld til associerede virksomheder	1.177.410	1.132.125
Anden gæld	585.838	591.381
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.145.202	2.477.405
Gældsforpligtelser i alt	9.241.443	9.806.579
Passiver i alt	12.992.767	13.772.211
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	136.000	3.916.634	4.052.634
Årets overførte resultat	0	-87.002	-87.002
Egenkapital 1. juli 2020	136.000	3.829.632	3.965.632
Årets overførte resultat	0	-214.308	-214.308
	136.000	3.615.324	3.751.324



Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>		
1. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-60.403	-12.033		
	-60.403	-12.033		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. juli 2020	12.852.015	4.770.355		
Tilgang i årets løb	0	8.081.660		
Kostpris 30. juni 2021	12.852.015	12.852.015		
Afskrivninger 1. juli 2020	-625.129	-446.516		
Årets afskrivninger	-213.525	-178.613		
Afskrivninger 30. juni 2021	-838.654	-625.129		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	12.013.361	12.226.886		
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. juli 2020	2.450.000	450.000		
Tilgang i årets løb	0	2.000.000		
Kostpris 30. juni 2021	2.450.000	2.450.000		
Afskrivninger 1. juli 2020	-950.000	-400.000		
Årets afskrivninger	-666.667	-550.000		
Afskrivninger 30. juni 2021	-1.616.667	-950.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	833.333	1.500.000		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	30/6 2021	del af lang-	gæld	efter 5 år
	30/6 2021	fristet gæld	30/6 2021	30/6 2021
Gæld til realkreditinstitutter	7.218.855	333.000	6.885.855	5.540.000
Deposita	210.386	0	210.386	210.386
	7.429.241	333.000	7.096.241	5.750.386



5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.219 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 12.013 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 627 t.kr. til sikkerhed for mellemværender med bank og ejerforeninger. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. **Eventualposter**

Eventualaktiver

Selskabet har fremførte tab ved afståelse af porteføljeaktier. Den maksimale skattemæssige værdi heraf andrager ca. 263 t.kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, da der er væsentlig usikkerhed forbundet med måling af skatteaktivets nettorealisationseværdi.

Eventualforpligtelser

Der påhviler den faste ejendom en momsreguleringsforpligtelse på 30 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 i 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til nominal restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Hylling Axelsson

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-142143364190
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2021 kl.: 09:38:37
Underskrevet med NemID

Morten Kirk Axelsson

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-740029548290
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2021 kl.: 17:25:37
Underskrevet med NemID

Anders Ingemann Hansen

Som Revisor NEM ID
RID: 97239980
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2021 kl.: 21:54:15
Underskrevet med NemID

Morten Kirk Axelsson

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-740029548290
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2021 kl.: 15:09:58
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5077f9baYqw24609f046