

MA Ejendomme ApS

Søndre Strandvej 96B
3000 Helsingør

CVR-nr. 30 82 85 26

Årsrapport for 2022/23

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. januar 2024

Morten Axelsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	7
Balance 30. juni 2023	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for MA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 3. januar 2024

Direktion

Morten Kirk Axelsson
direktør

Lars Hylling Axelsson
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 revisorerers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Hillerød, den 3. januar 2024

RTS
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg
statsautoriseret revisor
mne33215

Selskabsoplysninger

Selskabet	MA Ejendomme ApS Søndre Strandvej 96B 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 82 85 26
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Hjemsted: Helsingør
Direktion	Morten Kirk Axelsson, direktør Lars Hylling Axelsson, adm. direktør
Revisor	RTS statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 14A, 1. sal 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af besiddelse og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 319.944, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.840.794.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		982.737	816.402
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-380.191</u>	<u>-880.192</u>
Resultat før finansielle poster		602.546	-63.790
Finansielle indtægter		4.927	0
Finansielle omkostninger		<u>-225.621</u>	<u>-199.389</u>
Resultat før skat		381.852	-263.179
Skat af årets resultat	2	<u>-61.908</u>	<u>32.705</u>
Årets resultat		<u>319.944</u>	<u>-230.474</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>319.944</u>	<u>-230.474</u>
		<u>319.944</u>	<u>-230.474</u>

Balance 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	11.586.311	11.799.836
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>166.666</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.586.311</u>	<u>11.966.502</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.586.311</u>	<u>11.966.502</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.363
Udskudt skatteaktiv		61.224	123.132
Selskabsskat		<u>18.000</u>	<u>35.996</u>
Tilgodehavender		<u>79.224</u>	<u>184.491</u>
Værdipapirer		<u>819.456</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>819.456</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>159.651</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>898.680</u>	<u>344.142</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.484.991</u></u>	<u><u>12.310.644</u></u>

Balance 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		136.000	136.000
Overført resultat		<u>3.704.794</u>	<u>3.384.850</u>
Egenkapital		<u>3.840.794</u>	<u>3.520.850</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.200.682	6.543.425
Deposita		<u>203.938</u>	<u>215.098</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.404.620</u>	<u>6.758.523</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	342.364	339.000
Banker		118.623	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.273.486	1.224.506
Anden gæld		<u>505.104</u>	<u>467.765</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.239.577</u>	<u>2.031.271</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.644.197</u>	<u>8.789.794</u>
Passiver i alt		<u>12.484.991</u>	<u>12.310.644</u>
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	136.000	3.384.850	3.520.850
Årets resultat	0	319.944	319.944
Egenkapital 30. juni 2023	<u>136.000</u>	<u>3.704.794</u>	<u>3.840.794</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>61.908</u>	<u>-32.705</u>
	<u>61.908</u>	<u>-32.705</u>

	<u>Investe- ringsejendom- me</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>12.852.015</u>	<u>2.450.000</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>12.852.015</u>	<u>2.450.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.052.179	2.283.334
Årets afskrivninger	<u>213.525</u>	<u>166.666</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>1.265.704</u>	<u>2.450.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>11.586.311</u>	<u>0</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.882.425	6.543.046	342.364	4.800.410
Deposita	215.098	203.938	0	0
	7.097.523	6.746.984	342.364	4.800.410

5 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 nettorealiseringsværdi

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har overtaget en momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med køb af en ejendom i 2019. Restforpligtelsen udgør pr. 30. juni 2023 18 t.kr..

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 6.543 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 11.586 t.kr..

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 627 t.kr., til sikkerhed for mellemværender med bank på 400 t.kr og overfor ejerforeninger med 222 t.kr..

Ejerpantebrevene er givet som pant i ovenstående bygninger og grunde.

Noter

	<u>2022/23</u>
	DKK
8 Oplysning om dagsværdi	
Værdipapirer indregnet som omsætningsaktiver	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-33.968</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>819.456</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MA Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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 -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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
Investeringsejendomme	40 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.