



# Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B <sup>5T</sup> . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66  
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

## ÅRSRAPPORT 2016/2017

Masuca Ejendomme ApS

Bergensvej 7

6230 Rødekro

(10. regnskabsår)

CVR NR. 30 91 64 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Rødekro den 28. februar 2018.

Dirigent Martin Brink

# Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for tiden 1. oktober 2016 til 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2016 til 30. september 2017	10
Balance pr. 30. september 2017	11-12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2016/2017 for selskabet Masuca Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 28. februar 2018

Direktionen:



Direktør Martin Brink

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Masuca Ejendomme ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Masuca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 væsentlig 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.

Padborg, den 28. februar 2018

Revisionscentret Padborg  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 25 85 97 66



Kai Momme  
Reg. revisor cand merc  
Mne1051

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Udlejning af fast ejendom og de til en hver tid hermed beslægtede aktiviteter.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2016/2017 er afsluttet med et tilfredsstillende resultat.

Selskabets ledelse forventer ligeledes et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke anpartsselskabets finansielle stilling pr. 30. september 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Masuca Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder

Ledelsen har besluttet ikke at offentliggøre selskabets omsætning m.v. j.fr. Årsregnskabslovens § 32

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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 aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes 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 forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en kontant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris medfradrag 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 årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvendingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen, eksterne omkostninger, ændringer i igangværende arbejder samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelse, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydningen 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

Investeringsejendomme omfatter selskabets investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og eller gevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes i balancen og måles til dagsværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen som andre driftsindtægter, som indgår i posten bruttofortjeneste/bruttotab.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt forrentningsprocenter på 7,75 %. På ejendomme som er sat til salg måles dagsværdien på det forventede salgsprovenu.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 brugstid og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	3-8 år	0 %
Småanskaffelser under kr. 13.200,-	Omkostningsført	0 %

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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.



### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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

## Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2016 til 30. september 2017

Note	2016/2017 <u>Kr.</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	248.311	289.336
Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-10.108</u>	<u>-7.581</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b><u>238.203</u></b>	<b><u>281.755</u></b>
<b>Finansielle poster</b>		
Finansielle omkostninger	<u>-107.287</u>	<u>-123.620</u>
Finansielle poster i alt	<u>-107.287</u>	<u>-123.620</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>130.916</b>	<b>158.135</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	<u>863.108</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>130.916</b>	<b>1.021.243</b>
Skat af årets resultat	<u>-28.869</u>	<u>-224.563</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>102.047</u></b>	<b><u>796.680</u></b>
<b>Der foreslås disponeret således:</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overførsel til næste år	<u>102.047</u>	<u>796.680</u>
<b>I alt</b>	<b><u>102.047</u></b>	<b><u>796.680</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

### Aktiver

Note	30.09.17 <u>Kr.</u>	30.09.16 <u>Kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.945.000	3.945.000
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	<u>19.431</u>	<u>29.539</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.964.431</u></b>	<b><u>3.974.539</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.964.431</u></b>	<b><u>3.974.539</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	1.887	6.172
Andre tilgodehavender	<u>2.367</u>	<u>107.684</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>4.254</u></b>	<b><u>113.856</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.254</u></b>	<b><u>113.856</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.968.685</u></b>	<b><u>4.088.395</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

### Passiver

Note	30.09.17 <u>Kr.</u>	30.09.16 <u>Kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>775.536</u>	<u>673.489</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>900.536</u></b>	<b><u>798.489</u></b>
<b>Hensættelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>239.984</u>	<u>215.400</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>239.984</u></b>	<b><u>215.400</u></b>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.254.262</u>	<u>2.374.221</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.254.262</u></b>	<b><u>2.374.221</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>1 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	122.759	119.390
Kreditinstitutter	68.317	46.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	33.403
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>367.827</u>	<u>500.985</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>573.903</u></b>	<b><u>700.285</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.968.685</u></b>	<b><u>4.088.395</u></b>
<b>2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		

## Noter til årsregnskabet

Note			2016/2017 <u>Kr.</u>	2015/2016 <u>Kr.</u>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag	Restgæld
	<u>året</u>	<u>året</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Realkreditinstitutter	1.249.489	1.189.246	60.766	943.130
Realkreditinstitutter	245.277	233.123	12.227	0
Banklån	<u>998.845</u>	<u>954.652</u>	<u>49.766</u>	<u>734.454</u>
	<u>2.493.611</u>	<u>2.377.021</u>	<u>122.759</u>	<u>1.677.584</u>

### 2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser, eventualposter m.v.

#### **Pantsætninger**

Selskabets ejendom er pr. 30/9 2017 indregnet med t.kr. 3.945,-.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 1.422,- pr. 30/9 2017 er der i selskabets ejendom udstedt pantebreve med hovedstol på t.kr. 1.550,-.

I selskabets ejendom er der udstedt ejerpantebreve på nominelt t.kr. 1.000,-.

Til sikkerhed for et hvert mellelværende med realkreditselskab er der i selskabets ejendom udstedt pantebreve på nominelt t.kr. 2.626,-.

#### **Eventualforpligtelser og garantier**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Masuca Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Til sikkerhed for bankgæld i ejendommen i alt t.kr. 955,- pr. 30/9 2017 har Vækstfonden afgivet en kaution på maksimalt t.kr. 1.000,-.