



Masentia Ejendomme A/S

Benzons Allé 12
5250 Odense SV
CVR-nr. 31609828

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.03.2021

Jørgen Peter Illum Havndrup Aagaard
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Masentia Ejendomme A/S

Benzons Allé 12

5250 Odense SV

CVR-nr.: 31609828

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Flemming Hjort, formand

Jørgen Peter Illum Havndrup Aagaard

Susan Hjort Nielsen

Direktion

Susan Hjort Nielsen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Masentia Ejendomme 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.03.2021

Direktion

Susan Hjort Nielsen

adm. dir.

Bestyrelse

Flemming Hjort

formand

Jørgen Peter Illum Havndrup Aagaard

Susan Hjort Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Masentia Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Masentia Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Odense, den 26.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2020 udviser et overskud på 713 t.kr. efter skat samt en egenkapital på 1.459 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft væsentlig indvirkning, men det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at forudsige indvirkningen heraf.

Selskabet har benyttet sig af hjælpepakker i form af momslån, herunder generel udskydelse af betalinger, som følge af statens hjælpepakker omkring udskydelse af indberetninger for moms.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.654.397 | 1.735.399 |
| Administrationsomkostninger | 1 | (557.500) | (568.660) |
| Driftsresultat | | 1.096.897 | 1.166.739 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 0 | 65.098 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (182.214) | (214.381) |
| Resultat før skat | | 914.683 | 1.017.456 |
| Skat af årets resultat | 3 | (201.230) | (223.840) |
| Årets resultat | | 713.453 | 793.616 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 700.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 13.453 | (206.384) |
| Resultatdisponering | | 713.453 | 793.616 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 26.008.393 | 25.656.219 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 66.969 | 77.808 |
| Materielle aktiver | 4 | 26.075.362 | 25.734.027 |
| Anlægsaktiver | | 26.075.362 | 25.734.027 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.975 | 2.192.855 |
| Tilgodehavender | | 7.975 | 2.192.855 |
| Likvide beholdninger | | 1.636 | 60.215 |
| Omsætningsaktiver | | 9.611 | 2.253.070 |
| Aktiver | | 26.084.973 | 27.987.097 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 5 | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 258.510 | 245.057 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 700.000 | 1.000.000 |
| Egenkapital | | 1.458.510 | 1.745.057 |
| Udskudt skat | | 4.048.850 | 3.972.499 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.048.850 | 3.972.499 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 16.679.196 | 17.682.855 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 16.679.196 | 17.682.855 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 1.015.157 | 1.041.382 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.368.513 | 3.124.113 |
| Skyldig skat | | 124.879 | 251.190 |
| Anden gæld | | 389.868 | 170.001 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.898.417 | 4.586.686 |
| Gældsforpligtelser | | 20.577.613 | 22.269.541 |
| Passiver | | 26.084.973 | 27.987.097 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Koncernforhold | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 245.057 | 1.000.000 | 1.745.057 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (1.000.000) | (1.000.000) |
| Årets resultat | 0 | 13.453 | 700.000 | 713.453 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 258.510 | 700.000 | 1.458.510 |

Noter

1 Administrationsomkostninger

Der har gennemsnitligt været 0 ansatte i regnskabsåret.

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 58.443 | 51.722 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 122.833 | 161.732 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 938 | 927 |
| | 182.214 | 214.381 |

3 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 124.879 | 251.190 |
| Ændring af udskudt skat | 76.351 | (27.350) |
| | 201.230 | 223.840 |

4 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 34.489.803 | 102.196 |
| Tilgange | 859.600 | 0 |
| Kostpris ultimo | 35.349.403 | 102.196 |
| Af- og nedskrivninger primo | (8.833.584) | (24.388) |
| Årets afskrivninger | (507.426) | (10.839) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (9.341.010) | (35.227) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 26.008.393 | 66.969 |

5 Virksomhedskapital

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominel værdi kr. |
|--------|----------|---------------------|-------------------|
| Aktier | 1 | 500.000 | 500.000 |
| | 1 | | 500.000 |

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.015.157 | 1.041.382 | 16.679.196 | 12.746.714 |
| | 1.015.157 | 1.041.382 | 16.679.196 | 12.746.714 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frenico Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er deponeret realkreditpantebrev nom. 20.429 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabets og moderselskabets bankforbindelse, er deponeret ejerpantebrev nom 26.560 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.008 t.kr. pr. 31.12.2020.

Der er overfor selskabets realkreditinstitut stillet en garanti fra tredjemand, der pr. 31.12.2020 udgør 2.529 t.kr.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Masentia Holding A/S, Odense.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger til forbrugsafgifter, driftsomkostninger af ejendomme samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

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:

| | |
|---|-----------|
| Bygninger | 10-100 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Materielle aktiver 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.