

**EJENDOMSSELSKABET MASY APS**

**Lillevangsvej 39  
3520 Farum  
Cvr. nr. 33 35 19 68**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar – 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 27 / 4 2017

---

Hans Sylvest  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 – 6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**SELSKABET**

Ejendomsselskabet Masy ApS  
Lillevangsvej 39  
3520 Farum

CVR-nr. 33 35 19 68

Hjemsted: Furesø

**DIREKTION**

Hans Sylvest  
Brian Massesson

**REVISION**

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
Bagsværd Hovedgade 141  
2880 Bagsværd  
Cvr-nr. 15 53 71 40

## **LEDELSESPÅTEGNING**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Masy ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Til trods herfor er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet kapitalen forventes reableret via overskud i selskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 17. februar 2017

### **DIREKTIONEN**

Hans Sylvest

Brian Massesson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Masy ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Masy ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt kapitalen. På trods heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Dette skyldes ledelsens forventninger til den fremtidige drift, herunder en forventning om fortsat opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter hos kreditinstitutter. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering og henviser i øvrigt til årsregnskabets note 4.

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### 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 regnskabsbrugerne 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 professional 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 opfatte 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

---

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.

Bagsværd, den 17. februar 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15537140

Peter K. Gøbel  
statsaut. revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, kontoromkostninger samt afskrivning på driftsmidler m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtigelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger

50 år

#### Tilgodehavender

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

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER**

Noter	2016 kr.	2015 kr.
	432.553	812.326
	- 203.920	- 237.014
2	- 71.392	- 200.000
	<b>157.241</b>	<b>375.312</b>
	- 12.603	- 12.328
	0	- 715.679
	<b>144.638</b>	<b>- 352.695</b>
	0	0
	- 154.181	- 162.627
	<b>- 9.543</b>	<b>- 515.322</b>
1	17.000	- 94.681
	<b>7.457</b>	<b>- 610.003</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	0	0
	7.457	- 610.003
	<b>7.457</b>	<b>- 610.003</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>AKTIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Ejendomme	<u>3.004.304</u>	<u>3.075.696</u>
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>3.004.304</b></u>	<u><b>3.075.696</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>3.004.304</b></u>	<u><b>3.075.696</b></u>
1	Selskabsskat	32.000	0
1	Aktiveret udskudt skat	<u>17.000</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>49.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>18.915</b></u>	<u><b>57.328</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>67.915</b></u>	<u><b>57.328</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><b>3.072.219</b></u>	<u><b>3.133.024</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	- 305.805	- 313.262
<b>3</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>- 225.805</b>	<b>- 233.262</b>
	Deposita	85.551	85.551
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>85.551</b>	<b>85.551</b>
	Forudbetalt husleje	0	0
<b>1</b>	Selskabsskat	0	94.681
	Gæld til associerede virksomheder	3.183.445	3.173.446
	Anden gæld	29.028	12.608
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.212.473</b>	<b>3.280.735</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.298.024</b>	<b>3.366.286</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>3.072.219</b>	<b>3.133.024</b>
<b>4</b>	Ledelsens bemærkninger		
<b>5</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

### 1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Selskabs- skat kr.	Udskudt skat kr.	Ifølge resultat- opgørelsen kr.
Saldo, primo	- 94.681	0	
Skat af årets resultat	0	17.000	17.000
Betalt skat	<u>126.681</u>		
	<b><u>32.000</u></b>	<b><u>17.000</u></b>	<b><u>17.000</u></b>

### 2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	3.569.584
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>3.569.584</u>
Nedskrivning, primo	- 180.000
Årets nedskrivning	0
Nedskrivning på afgang	<u>0</u>
Nedskrivning, ultimo	<u>- 180.000</u>
Afskrivninger 1. januar	- 313.888
Årets afskrivning	<u>- 71.392</u>
Afskrivninger 31. december	<u>- 385.280</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>3.004.304</u></b>

### 3. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
1.1	80.000	- 313.262	- 233.262
Årets resultat		7.457	7.457
Udbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>31.12.</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>- 305.805</u></b>	<b><u>- 225.805</u></b>

### 4. LEDELSENS BEMÆRKNINGER

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Til trods herfor er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet kapitalen forventes retableret via overskud i selskabet.

### 5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ingen.