



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Maison ApS

Nordre Jernbanevej 44, 1., 3400 Hillerød

CVR-nr. 33 59 02 45

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Michael Transø Schultz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Maison ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. maj 2016

Direktion

Michael Transø Schultz



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Maison ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Maison ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. maj 2016

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Maison ApS
Nordre Jernbanevej 44, 1.
3400 Hillerød

CVR-nr.: 33 59 02 45
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Transø Schultz

Revision

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K

Modervirksomhed

Rubidium Holding ApS, Hillerød



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Maison ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Den 1. januar 2015 fusionerede selskabet med Bygaden 28 ApS, Hovedgaden 35 ApS og Ringstedvej 24 ApS. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvilket medfører, at der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Ved sammenlægningsmetoden foretages der ikke omvurdering af de overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi, ligesom der ikke opgøres goodwill i forbindelse med sammenlægningen.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Maison ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 556.401 | 432 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 3.129.705 | 0 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 10.836 | 5 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -542.615 | -195 |
| Andre eksterne omkostninger | -16.225 | -66 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 20.886 | 1 |
| Resultat før finansielle poster | 3.158.988 | 177 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 1 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -127.884 | -120 |
| Resultat før skat | 3.031.104 | 58 |
| 3 Skat af årets resultat | -642.543 | -13 |
| Årets resultat | 2.388.561 | 45 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.388.561 | 45 |
| Disponeret i alt | 2.388.561 | 45 |



Balance 31. december

| Aktiver | | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--|--------------------------|---------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>tkr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 11.575.000 | 4.978 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.575.000</u> | <u>4.978</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.575.000</u> | <u>4.978</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 141 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 54.457 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 59.243 | 93 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>113.700</u> | <u>234</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>417.183</u> | <u>87</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>530.883</u> | <u>321</u> |
| | Aktiver i alt | <u>12.105.883</u> | <u>5.299</u> |



Balance 31. december

| Passiver | | 2015 | 2014 |
|--|--|-------------------|--------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>tkr.</u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 90.000 | 90 |
| 5 | Overført resultat | 3.961.124 | 388 |
| | Egenkapital i alt | 4.051.124 | 478 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 722.700 | 26 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 722.700 | 26 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.606.487 | 1.978 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 3.007.186 | 1.480 |
| | Deposita | 258.550 | 94 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 1.177 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6.872.223 | 4.729 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 220.894 | 8 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 5.077 | 0 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 11 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 232.500 | 36 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 6 |
| | Selskabsskat | 0 | 2 |
| | Anden gæld | 1.365 | 3 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 459.836 | 66 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 7.332.059 | 4.795 |
| | Passiver i alt | 12.105.883 | 5.299 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 8 Eventualposter | | | |



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

| | 2015 kr. | 2014 tkr. |
|--|----------------|--------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 49.158 | 51 |
| Andre finansielle omkostninger | 78.726 | 69 |
| | 127.884 | 120 |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|--|----------------|-----------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -54.457 | 2 |
| Årets regulering af udskudt skat | 697.000 | 11 |
| | 642.543 | 13 |

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 tkr. |
|---|-------------------|--------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 2.273.125 | 1.971 |
| Nedskrivning til kontant købesum | 0 | -29 |
| Tilgang ifm. fusion | 2.674.930 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 3.467.940 | 3.019 |
| Afgang i årets løb | 0 | -12 |
| Kostpris 31. december 2015 | 8.415.995 | 4.949 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | 0 | 0 |
| Tilgang ifm. fusion | 29.300 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 29 |
| Årets regulering til dagsværdi | 3.129.705 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | 3.159.005 | 29 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 11.575.000 | 4.978 |



Noter

5. Egenkapital

| | <u>Virksomheds- kapital kr.</u> | <u>Overført resultat kr.</u> |
|--|---|--------------------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 80.000 | 6.541 |
| Kapitalforhøjelse ifm. fusion | 10.000 | 381.860 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.388.561 |
| Modtaget koncerntilskud | <u>0</u> | <u>1.184.162</u> |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>90.000</u> | <u>3.961.124</u> |

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kapitalforhøjelse i 2015, nom. 10.000 kr.

6. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år kr.</u> | <u>Restgæld efter 5 år kr.</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2014 tkr.</u> |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 87.894 | 3.115.390 | 3.694.381 | 1.986 |
| Gæld til pengeinstitutter | 133.000 | 1.950.875 | 3.140.186 | 1.480 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>258.550</u> | <u>258.550</u> | <u>94</u> |
| | <u>220.894</u> | <u>5.324.815</u> | <u>7.093.117</u> | <u>3.560</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 2.550 tkr. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendommen beliggende Melbyvej 128, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 226 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på 500 tkr. i investeringsejendommen beliggende Ringstedvej 24, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.050 tkr.



Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.760 tkr. er der deponeret ejerpantebrev på 2.450 tkr. i investeringsejendommen beliggende Melbyvej 90, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.200 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 tkr. i investeringsejendommen beliggende Hovedgaden 35. Ejerpantebrevene er ikke deponeret til sikkerhed for gæld.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 tkr. i investeringsejendommen beliggende Bygaden 28. Ejerpantebrevene er ikke deponeret til sikkerhed for gæld.

8. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rubidium Holding ApS, CVR-nr. 33766912 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Anker Transø Schultz (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-020620249482

IP: 90.184.158.250

31-05-2016 kl. 10:09:00 UTC

NEM ID 

Torben B. Petersen (CVR valideret)

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1295939049169

IP: 159.253.88.132

31-05-2016 kl. 10:13:45 UTC

NEM ID 

Michael Anker Transø Schultz (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-020620249482

IP: 90.184.158.250

31-05-2016 kl. 10:21:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BKKUJ-MO651-COWA1-E0ZON-8MAEX-IJHK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>