

## **MA Erhvervsejendomme ApS**

c/o Rikke Andersen, Stadionsvej 9  
4735 Mern

CVR.nr. 36 46 93 74

### **Årsrapport for året 2017**

3. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. juni 2018.



Dirigent

Rikke Vesterskov Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

MA Erhvervsejendomme ApS  
c/o Rikke Andersen, Stadionsvej 9  
4735 Mern

CVR-nr.: 36 46 93 74  
Stiftet: 19. december 2014  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

**Direktion**

Rikke Vesterskov Andersen

**Pengeinstitut**

Møns Bank A/S  
Svend Gønges Torv 2  
4720 Præstø

**Revisor**

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for MA Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mern, den 4. juni 2018

**I direktionen**

Rikke Vesterskov Andersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i MA Erhvervsjendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for MA Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 4. juni 2018

**Øernes Revision**

**Registreret revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

  
Henrik Leire

Cand.Merc.Aud.

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne27749

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med flere ejendomme.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 103.266.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. -309.790.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for MA Erhvervsejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger:

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

#### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar** måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 30 år, scrapværdi 50%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år, scrapværdi 0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Småanskaffelser under kr. 13.200 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender:

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Udbytte:

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>284.092</b>	<b>303.337</b>
1 Personaleomkostninger	-60.817	-252.808
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-75.651	-44.500
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>147.624</b>	<b>6.029</b>
Andre finansielle indtægter	4.764	4.004
Andre finansielle omkostninger	-147.767	-101.676
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.621</b>	<b>-91.643</b>
Skat af årets resultat	98.645	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>103.266</b>	<b>-91.643</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	103.266	-91.643
	<b>103.266</b>	<b>-91.643</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	2.389.345	1.935.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.239	90.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.490.584</b></u>	<u><b>2.025.698</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>2.490.584</b></u>	<u><b>2.025.698</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
2 <b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.000	51.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.961	73.277
Andre tilgodehavender	3.450	22.274
Skatteaktiv udskudt skat	98.645	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>224.056</b></u>	<u><b>147.095</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>64.026</b></u>	<u><b>4.026</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>288.082</b></u>	<u><b>151.121</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>2.778.666</b></u></u>	<u><u><b>2.176.819</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført overskud eller underskud	-359.790	-463.056
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-309.790</u></b>	<b><u>-413.056</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	854.234	894.159
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>854.234</u></b>	<b><u>894.159</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	39.925	38.943
Kreditinstitutter i øvrigt	498.539	443.639
Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.000	72.625
Anden gæld	1.616.758	1.140.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.234.222</u></b>	<b><u>1.695.716</u></b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>3.088.456</u></b>	<b><u>2.589.875</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.778.666</u></b>	<b><u>2.176.819</u></b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	59.724	250.181
Andre omkostninger til social sikring	1.093	2.627
	<u>60.817</u>	<u>252.808</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,2</u>	<u>0,8</u>
<b>2 Tilgodehavender</b>		
Af regnskabsposten "Skatteaktiv, udskudt skat" forventes kr. 50.000 udnyttet efter mere end 1 år.		
<b>3 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	-463.056	-371.413
Overført årets resultat	103.266	-91.643
	<u>-359.790</u>	<u>-463.056</u>
<b>5 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>684.200</u>	<u>728.310</u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 894.159, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>664.685</u>	<u>529.000</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		