

## MA Erhvervsejendomme ApS

c/o Morten Andersen, Stadionsvej 9  
4735 Mern

CVR.nr. 36 46 93 74

### Årsrapport for året 2022

8. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *19/4* 2023.



Dirigent  
Morten Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 Morten Andersen, Stadionsvej 9  
4735 Mem

CVR-nr.: 36 46 93 74  
Stiftet: 19. december 2014  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022

**Direktion**

Morten Andersen

**Pengeinstitut**

Møns Bank A/S  
Storegade 29  
4780 Stege

**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 2022 for MA Erhvervsejendomme 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 20. marts 2023

**I direktionen**



Morten Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i MA Erhvervsejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for MA Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 20. marts 2023

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 19 24



Henrik Leire

Cand. Merc. Aud

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne27749

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets formål er at besidde og udleje ejendomme samt anden virksomhed der er beslægtet hermed.

### **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. 862.280.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 3.076.736.

### **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.

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 ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

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

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

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

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

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Småanskaffelser under kr. 15.000 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.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Selskabsskat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.304.334</b>	<b>1.643.021</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-103.459	-91.211
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.200.875</b>	<b>1.551.810</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.776	11.582
Andre finansielle indtægter	0	26.693
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-58.246	0
Andre finansielle omkostninger	-44.132	-132.228
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.111.273</b>	<b>1.457.857</b>
Skat af årets resultat	-248.993	-320.936
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>862.280</b>	<b>1.136.921</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	862.280	1.136.921
	<b>862.280</b>	<b>1.136.921</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	4.512.797	4.482.469
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	97.884	141.855
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.610.681</u></b>	<b><u>4.624.324</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.610.681</u></b>	<b><u>4.624.324</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	123.785	151.357
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	224.047	206.472
Andre tilgodehavender	0	76.766
Periodeafgrænsningsposter	22.985	32.358
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>370.817</u></b>	<b><u>466.953</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>349.475</u></b>	<b><u>1.525</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>720.292</u></b>	<b><u>468.478</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>5.330.973</u></b>	<b><u>5.092.802</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	3.026.736	2.164.456
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>3.076.736</u></b>	<b><u>2.214.456</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	63.799	50.448
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>63.799</u></b>	<b><u>50.448</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	691.747	733.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>691.747</u></b>	<b><u>733.372</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	41.624	41.416
Kreditinstitutter i øvrigt	41	166.259
Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.600	53.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.244	164.199
Gæld til tilknyttede virksomheder	711.025	1.055.956
Selskabsskat	235.642	302.962
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	261.790	299.046
Periodeafgrænsningsposter	56.725	10.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.498.691</u></b>	<b><u>2.094.526</u></b>
<b>1 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>2.190.438</u></b>	<b><u>2.827.898</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>5.330.973</u></b>	<b><u>5.092.802</u></b>
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>523.157</u>	<u>565.621</u>
<b>2 Sikkerheder og pantsætninger</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>860.000</u> <u>609.661</u>	<u>860.000</u> <u>620.666</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>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u>609.661</u>	<u>620.666</u>
<b>3 Eventualposter mv.</b> <b>Eventualforpligtelser:</b> Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat.		