

## **MA Erhvervsejendomme ApS**

c/o Rikke Andersen, Stadionsvej 9  
4735 Mern

CVR.nr. 36 46 93 74

### **Årsrapport for året 2019**

5. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18 / 2 2020.



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 Rikke Andersen, Stadionsvej 9  
4735 Mern

CVR-nr.: 36 46 93 74  
Stiftet: 19. december 2014  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019

**Direktion**

Morten 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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 for MA Erhvervssejendomme 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 7. februar 2020

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 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 7. februar 2020

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24



Henrik Leire

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne27749

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er 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. 120.824.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 52.984.

### **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 ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Småanskaffelser under kr. 13.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle 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.

## 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 (kurstab) 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>711.547</b>	<b>620.894</b>
1 Personaleomkostninger	-269.587	-60.682
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-93.551	-85.760
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>348.409</b>	<b>474.452</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.583	5.613
Andre finansielle omkostninger	-199.426	-169.566
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>155.566</b>	<b>310.499</b>
Skat af årets resultat	-34.742	-68.549
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>120.824</b>	<b>241.950</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	120.824	241.950
	<b>120.824</b>	<b>241.950</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	2.884.148	2.863.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	133.867	80.887
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.018.015</b></u>	<u><b>2.944.237</b></u>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <u><b>3.018.015</b></u>	 <u><b>2.944.237</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>2 Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.499	64.085
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	118.606	103.921
Skatteaktiv udskudt skat	0	30.096
Periodeafgrænsningsposter	5.451	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>188.556</b></u>	<u><b>198.102</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <u><b>69.972</b></u>	 <u><b>5.530</b></u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <u><b>258.528</b></u>	 <u><b>203.632</b></u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u><u><b>3.276.543</b></u></u>	 <u><u><b>3.147.869</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført overskud eller underskud	2.984	-117.840
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>52.984</b>	<b>-67.840</b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.646	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>4.646</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	815.998	813.301
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>815.998</b>	<b>813.301</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	44.002	40.933
Kreditinstitutter i øvrigt	1	182.422
Modtagne forudbetalinger fra kunder	59.680	68.300
Anden gæld	2.299.232	2.105.253
Periodeafgrænsningsposter	0	5.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.402.915</b>	<b>2.402.408</b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.218.913</b>	<b>3.215.709</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.276.543</b>	<b>3.147.869</b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	264.712	59.810
Andre omkostninger til social sikring	4.875	872
	<u><b>269.587</b></u>	<u><b>60.682</b></u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 <u>1,0</u>	 <u>0,2</u>
<b>2 Tilgodehavender</b>		
Af regnskabsposten "Skatteaktiv, udskudt skat" forventes kr. 12.954 udnyttet indenfor 1 år.		
<b>3 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	50.000	50.000
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
<b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	-117.840	-359.790
Overført årets resultat	120.824	241.950
	<u><b>2.984</b></u>	<u><b>-117.840</b></u>
<b>5 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u><b>649.915</b></u>	<u><b>638.976</b></u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter	<u><b>860.000</b></u>	<u><b>854.234</b></u>
er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u><b>642.676</b></u>	<u><b>653.681</b></u>
 Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	 <u><b>300.000</b></u>	 <u><b>300.000</b></u>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u><b>642.676</b></u>	<u><b>653.681</b></u>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		