



MA Erhvervsejendomme ApS

c/o Morten Andersen, Stadionsvej 9
4735 Mern

CVR.nr. 36 46 93 74

Årsrapport for året 2025

11. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/3 2026.

Dirigent
Morten Andersen

5516 / co

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

øernes revision
næstvedvej 2
4760 vordingborg
tlf. 5538 1234
fax 5534 0096
vor@oernes.dk
www.oernes.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 19ff51g676500905298048

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 36 46 93 74
Stiftet: 19. december 2014
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

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 2025 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mern, den 17. marts 2026

I direktionen

Morten Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i MA Erhvervsjendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for MA Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 17. marts 2026

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Henrik Leire
Cand. Merc. Aud.
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer
mne27749

Anvendt regnskabspraksis

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 leveringstidspunktet.

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

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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, andre anlæg, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, 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 nominal 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 (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal 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>2025</u>	<u>2024</u>
BRUTTOFORTJENESTE	2.031.042	1.566.370
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-83.125	-93.626
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.947.917	1.472.744
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.096	11.571
Andre finansielle indtægter	2.613	17.260
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-14.983
Andre finansielle omkostninger	-34.044	-14.390
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.962.582	1.472.202
Skat af årets resultat	-436.433	-323.866
ÅRETS RESULTAT	1.526.149	1.148.336
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	800.000	1.000.000
Overført til næste år	726.149	148.336
	1.526.149	1.148.336

This document has esignatur Agreement-ID: 19ff51g676500905298048

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	4.807.267	4.393.821
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.137	69.774
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.853.404</u>	<u>4.463.595</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.853.404</u>	<u>4.463.595</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.506	6.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	840.258	304.244
Periodeafgrænsningsposter	17.987	24.796
Tilgodehavender i alt	<u>877.751</u>	<u>335.140</u>
Likvide beholdninger	<u>1.343.291</u>	<u>1.567.799</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.221.042</u>	<u>1.902.939</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.074.446</u></u>	<u><u>6.366.534</u></u>

This document has esignatur Agreement-ID: 19ff51g676500905298048

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	4.644.931	3.918.782
Forslag til udbytte for regnskabsåret	800.000	1.000.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.494.931</u>	<u>4.968.782</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	111.387	93.900
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>111.387</u>	<u>93.900</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	565.621	607.873
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>565.621</u>	<u>607.873</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	42.252	42.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.319	63.271
Selskabsskat	418.946	307.010
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	254.265	281.931
Periodeafgrænsningsposter	1.725	1.725
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>902.507</u>	<u>695.979</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.468.128</u>	<u>1.303.852</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.074.446</u>	<u>6.366.534</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

This document has esignatur Agreement-ID: 19ff51g676500905298048

Noter

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Væsentligste aktiviteter Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje ejendomme samt anden virksomhed der er beslægtet hermed.		
2 Personaleomkostninger Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
3 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>394.484</u>	<u>437.589</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u>607.873</u>	<u>649.915</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 af de pantsatte aktiver udgør	<u>576.646</u>	<u>587.651</u>
5 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser: Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

This document has esignatur Agreement-ID: 19ff51g676500905298048

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Morten Andersen

Navn returneret af MitId: Morten Andersen
Direktør og Dirigent
ID: 67e75982-143a-4bae-be7b-d802c98ae155
IP-adresse: 5.103.28.103:55551:55551
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 30-03-2026 09:59:46 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Henrik Leire

Navn returneret af MitId: Henrik Leire
Revisor
ID: 3d979f79-48b6-4b45-92f3-a0f29f459825
IP-adresse: 2.106.120.94:63207:63207
Dato for underskrift: 30-03-2026 10:14:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 19f151g676500905298048

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.