



MA Udlejning ApS

Strandkanten 111
9300 Sæby
CVR-nr. 34217807

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2022

Mads Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MA Udlejning ApS

Strandkanten 111

9300 Sæby

CVR-nr.: 34217807

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Mads Andersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for MA Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 28.06.2022

Direktion

Mads Andersen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i MA Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MA Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 28.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet omfatter ejendomsudlejning til private og erhverv samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et positivt resultat på 1.872 t.kr. mod 181 t.kr. sidste år. Egenkapitalen udgør pr. balancedagen 41.750 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for selskabets ejendomme, hvorved ejendommene indregnes til dagsværdi imod tidligere indregning til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Effekt af ændringen er nærmere beskrevet i særskilt afsnit i anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		337.017	512.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.690.851	566.542
Personaleomkostninger	1	(528.950)	(32.255)
Af- og nedskrivninger		(224.552)	(265.187)
Andre driftsomkostninger		0	(47.750)
Driftsresultat		3.274.366	733.667
Andre finansielle indtægter	2	2.463	0
Andre finansielle omkostninger	3	(873.078)	(488.970)
Resultat før skat		2.403.751	244.697
Skat af årets resultat		(531.660)	(63.616)
Årets resultat		1.872.091	181.081
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.872.091	181.081
Resultatdisponering		1.872.091	181.081

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		79.266.599	65.953.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.406.108	1.526.836
Materielle aktiver	4	80.672.707	67.480.414
Anlægsaktiver		80.672.707	67.480.414
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.756	102.552
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.026.955	13.647
Andre tilgodehavender	5	1.377.929	5.680.893
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		626.287	0
Tilgodehavender		3.124.927	5.797.092
Likvide beholdninger		148.791	1.509.349
Omsætningsaktiver		3.273.718	7.306.441
Aktiver		83.946.425	74.786.855

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		41.670.024	39.797.933
Egenkapital		41.750.024	39.877.933
Udskudt skat		2.007.848	849.901
Hensatte forpligtelser		2.007.848	849.901
Bankgæld		12.057.614	0
Deposita		242.805	234.675
Modtagne forudbetalinger fra kunder		375.000	375.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.064.750	659.409
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.822.681	30.269.894
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.581.271	2.520.043
Anden gæld		44.432	0
Kortfristede gældsforpligtelser		40.188.553	34.059.021
Gældsforpligtelser		40.188.553	34.059.021
Passiver		83.946.425	74.786.855
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	36.679.430	36.759.430
Ændring i regnskabspraksis	0	3.118.503	3.118.503
Korrigeret egenkapital primo	80.000	39.797.933	39.877.933
Årets resultat	0	1.872.091	1.872.091
Egenkapital ultimo	80.000	41.670.024	41.750.024

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	521.633	31.971
Andre omkostninger til social sikring	7.317	284
	528.950	32.255
Antal ansatte pr. balancedagen	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.463	0
	2.463	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	752.040	469.720
Øvrige finansielle omkostninger	121.038	19.250
	873.078	488.970

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	64.008.502	2.349.304
Tilgange	9.622.170	553.824
Afgange	0	(450.000)
Kostpris ultimo	73.630.672	2.453.128
Af- og nedskrivninger primo	0	(822.468)
Årets afskrivninger	0	(224.552)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.047.020)
Dagsværdireguleringer primo	1.945.076	0
Årets dagsværdireguleringer	3.690.851	0
Dagsværdireguleringer ultimo	5.635.927	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.266.599	1.406.108

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Selskabets investerings ejendomme består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investerings ejendomme er beliggende i Nordjylland. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investerings ejendomme:

Beboelses- og erhvervs ejendomme: 4,5 - 7,0 % (5,0 - 8,0 % i 2020)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. - 3.097 t.kr. og + 3.011 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. - 2.416 t.kr. og + 2.348 t.kr. Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 5.225 t.kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter, tomgangsforhold mv.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenhed.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investerings ejendomme anvendt ekstern vurderingsmand, men ledelsen har anvendt opdateret markedsdata for anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelse af afkastkravet.

5 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende består af tilgodehavende moms udgørende 1.293 t.kr., tilgodehavende vedr. salg af ejendom udgørende 68 t.kr. samt tilgodehavende husleje udgørende 17 t.kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Andersen Capital ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med kreditgiver er der givet pant i ejendomme på 5.336 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.190 t.kr. pr. 31.12.2021

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets ejendomme. Disse var tidligere præsenteret som grunde og bygninger og er nu præsenteret som investeringsejendomme. Ændring i regnskabspraksis har medført at ejendomme indregnes til dagsværdi jf. nedestående afsnit. Ejendommene er tidligere indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget med henblik på at understøtte det retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Praksisændringen medfører en forøgelse af materielle aktiver (investeringsejendomme), egenkapitalen, udskudt skat og årets resultat.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 3.691 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør -812 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 2.878 t.kr. Balancesummen forøges akkumuleret med 7.689 t.kr., egenkapitalen pr. 31.12.2021 forøges med 5.997 t.kr. og udskudt skat forøges med 1.692 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt renteomkostninger til pengeinstitutter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.