



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
L. Frandsensvej 2 A
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

M.A. EJENDOMME APS
HENRIK STENGÅRDSVEJ 24, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2018

Sanne Rosengaard Abelstedt

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | M.A. Ejendomme ApS Henrik Stengårdsvej 24 5600 Faaborg |
| | CVR-nr.: 27 62 80 79 |
| | Hjemsted: Faaborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Sanne Rosengaard Abelstedt |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for M.A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 15. marts 2018

Direktion:

Sanne Rosengaard Abelstedt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i M.A. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Faaborg, den 15. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|-------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 495.840 | 628.813 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -9.527 | 0 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -14.120 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -1.600.000 | -430.484 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1.127.807 | 198.329 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 6.000 | 28.934 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -176.336 | -190.799 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -1.298.143 | 36.464 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 285.046 | -8.466 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1.013.097 | 27.998 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 1.000.000 |
| Overført resultat..... | | -1.013.097 | -972.002 |
| I ALT | | -1.013.097 | 27.998 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 56.480 | 0 |
| Investerings-ejendomme..... | | 11.400.000 | 13.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 11.456.480 | 13.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.456.480 | 13.000.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 947.831 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 32.063 | 31.622 |
| Tilgodehavender..... | | 32.063 | 979.453 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 32.063 | 979.453 |
| AKTIVER..... | | 11.488.543 | 13.979.453 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 3.453.217 | 4.466.314 |
| Forslag til udbytte..... | | 0 | 1.000.000 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 3.578.217 | 5.591.314 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 245.388 | 581.870 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 245.388 | 581.870 |
| Realkreditinstitutter..... | | 5.978.738 | 6.324.099 |
| Banklån..... | | 365.007 | 442.287 |
| Huslejedeposita..... | | 410.920 | 350.820 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 6.754.665 | 7.117.206 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 415.300 | 402.700 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 199.700 | 190.573 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 18.500 | 7.500 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | 7 | 213.141 | 0 |
| Selskabsskat..... | | 51.436 | 81.202 |
| Anden gæld..... | | 12.196 | 7.088 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 910.273 | 689.063 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 7.664.938 | 7.806.269 |
| PASSIVER..... | | 11.488.543 | 13.979.453 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|--|---|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 0) | | | |
| Løn og gager | 9.288 | 0 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 239 | 0 | |
| | 9.527 | 0 | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder | 6.000 | 28.934 | |
| | 6.000 | 28.934 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 51.436 | 81.202 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -336.482 | -72.736 | |
| | -285.046 | 8.466 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | 0 | 11.121.799 | |
| Tilgang | 70.600 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 70.600 | 11.121.799 | |
| Årets afskrivninger | 14.120 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017..... | 14.120 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017..... | 0 | 278.201 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017..... | 0 | 278.201 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 56.480 | 11.400.000 | |
| Dagsværdi for udlejningsejendomme | | | |
| Udlejningsejendommene er beliggende i Faaborg og er fuldt udlejet. Udlejningsejendommens dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. | | | |
| Egenkapital | | | 5 |

NOTER

| | | | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|------|
| | Selskabs- kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 125.000 | 4.466.314 | 0 | 4.591.314 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -1.013.097 | | -1.013.097 | |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 125.000 | 3.453.217 | 0 | 3.578.217 | |

Langfristede gældsforpligtelser

| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 6 |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Realkreditinstitutter..... | 6.666.799 | 6.324.038 | 345.300 | 4.550.335 | |
| Banklån..... | 502.287 | 435.007 | 70.000 | 45.000 | |
| Huslejedeposita..... | 350.820 | 410.920 | 0 | 0 | |
| | 7.519.906 | 7.169.965 | 415.300 | 4.595.335 | |

Gæld, tilknyttede virksomheder

7

Eventualposter mv.

Ingen.

8

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.A. 66 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.910.000 med sikkerhed i ejendomme, Faaborg, bogført værdi 31. december 2017 kr. 13.000.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.324.038, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 13.000.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M.A. Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

| | | |
|--|------|-----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0 % |
|--|------|-----|

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 aktivet 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 balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.