

## **Matke Ejendomme ApS**

Høm Møllevej 22  
4100 Ringsted  
CVR-nr. 29796505

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Keld Egelund

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Matke Ejendomme ApS

Høm Møllevvej 22

4100 Ringsted

CVR-nr.: 29796505

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Keld Egelund

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Matke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 22.03.2017

### Direktion

Keld Egelund

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Matke Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Matke Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 22.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at købe og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 1.271 t.kr. Årets resultat er utilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin kapital. Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.003.106</b>	<b>2.098</b>
Af- og nedskrivninger	2	(540.306)	(478)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.462.800</b>	<b>1.620</b>
Andre finansielle indtægter	3	310	1
Andre finansielle omkostninger	4	(2.716.873)	(3.042)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.253.763)</b>	<b>(1.421)</b>
Skat af årets resultat	5	(17.700)	61
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.271.463)</b>	<b>(1.360)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.271.463)	(1.360)
		<b>(1.271.463)</b>	<b>(1.360)</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		49.889.569	50.179
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.395	54
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>49.918.964</b>	<b>50.233</b>
Udskudt skat	7	533.500	534
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>533.500</b>	<b>534</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.452.464</b>	<b>50.767</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		357.240	11
Andre tilgodehavender		272.029	205
Periodeafgrænsningsposter		8.225	5
<b>Tilgodehavender</b>		<b>637.494</b>	<b>221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>442.948</b>	<b>480</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.080.442</b>	<b>701</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.532.906</b>	<b>51.468</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		(10.261.505)	(10.535)
<b>Egenkapital</b>		<b>(10.136.505)</b>	<b>(10.410)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.403.870	38.997
Anden gæld		1.438.020	2.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>39.841.890</b>	<b>41.980</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	593.130	0
Deposita		729.631	670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		187.766	137
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.663.708	18.728
Anden gæld		365.774	363
Periodeafgrænsningsposter		287.512	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.827.521</b>	<b>19.898</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.669.411</b>	<b>61.878</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.532.906</b>	<b>51.468</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(10.534.846)	(10.409.846)
Øvrige egenkapitalposter	0	1.544.804	1.544.804
Årets resultat	0	(1.271.463)	(1.271.463)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(10.261.505)</b>	<b>(10.136.505)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt sin kapital. Selskabets moderselskab har i den forbindelse afgivet støtteerklæring, så selskabet kan betale sine forpligtelser overfor 3. mand.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	540.306	535
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(57)
	<b>540.306</b>	<b>478</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	310	1
	<b>310</b>	<b>1</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	567.784	552
Renteomkostninger i øvrigt	2.149.089	2.176
Øvrige finansielle omkostninger	0	314
	<b>2.716.873</b>	<b>3.042</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	17.700	(61)
	<b>17.700</b>	<b>(61)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	67.644.715	478.796
Tilgange	226.233	0
Afgange	0	(242.746)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>67.870.948</b>	<b>236.050</b>
Af- og nedskrivninger primo	(17.465.558)	(424.916)
Årets afskrivninger	(515.821)	(24.485)
Tilbageførsel ved afgange	0	242.746
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(17.981.379)</b>	<b>(206.655)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.889.569</b>	<b>29.395</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	78.500	73
Fremførbare skattemæssige underskud	455.000	461
	<b>533.500</b>	<b>534</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	593.130	38.403.870	35.000.000
Anden gæld	0	1.438.020	0
	<b>593.130</b>	<b>39.841.890</b>	<b>35.000.000</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Matke Invest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Likvide beholdninger på 353 t.kr. er deponeret som sikkerhed for Nykredit.

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret ejerpantebrev nom. 12.620 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.890 t.kr. .

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets direkte omkostninger til drift af ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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 moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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 klarlægning 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.