

## **Matke Ejendomme ApS**

Høm Møllevej 22  
4100 Ringsted  
CVR-nr. 29796505

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Keld Egelund

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Matke Ejendomme ApS

Høm Møllevej 22

4100 Ringsted

CVR-nr.: 29796505

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Keld Egelund

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Matke Ejendomme 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23.03.2018

**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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 23.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at købe og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 18 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget koncerntilskud på 19 mio.kr. fra moderselskabet for at retablere kapitalen. Ultimo året udgør kapitalen 9.910 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.372.276</b>	<b>2.004</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(599.928)</u>	<u>(540)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.772.348</b>	<b>1.464</b>
Andre finansielle indtægter	2	39	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.756.467)</u>	<u>(2.717)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.920</b>	<b>(1.253)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>2.178</u>	<u>(18)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18.098</u></b>	<b><u>(1.271)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>18.098</u>	<u>(1.271)</u>
		<b><u>18.098</u></b>	<b><u>(1.271)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Grunde og bygninger		49.575.452	49.891
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.650	29
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>49.582.102</b>	<b>49.920</b>
Udskudt skat	<b>6</b>	533.500	534
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>533.500</b>	<b>534</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.115.602</b>	<b>50.454</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		409.231	357
Andre tilgodehavender		145.276	272
Periodeafgrænsningsposter		5.367	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>559.874</b>	<b>637</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>114.238</b>	<b>443</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>674.112</b>	<b>1.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.789.714</b>	<b>51.534</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		9.785.174	(10.262)
<b>Egenkapital</b>		<b>9.910.174</b>	<b>(10.137)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.613.870	38.404
Anden gæld		0	1.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>37.613.870</b>	<b>39.843</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	790.000	593
Deposita		888.073	730
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.632	188
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.410	19.664
Anden gæld	8	773.566	365
Periodeafgrænsningsposter		323.989	288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.265.670</b>	<b>21.828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.879.540</b>	<b>61.671</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.789.714</b>	<b>51.534</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(10.261.503)	(10.136.503)
Øvrige egenkapitalposter	0	20.028.579	20.028.579
Årets resultat	0	18.098	18.098
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.785.174</b>	<b>9.910.174</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	599.928	540
	<b>599.928</b>	<b>540</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	39	0
	<b>39</b>	<b>0</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	281.880	568
Renteomkostninger i øvrigt	1.474.587	2.149
	<b>1.756.467</b>	<b>2.717</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	(2.178)	18
	<b>(2.178)</b>	<b>18</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	67.870.948	236.049
Tilgange	263.067	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.134.015</b>	<b>236.049</b>
 Af- og nedskrivninger primo	 (17.981.379)	 (206.655)
Årets afskrivninger	(577.184)	(22.744)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(18.558.563)</b>	<b>(229.399)</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b>49.575.452</b>	 <b>6.650</b>
	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	64.000	79
Fremførbare skattemæssige underskud	469.500	455
	<b>533.500</b>	<b>534</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	790.000	593	37.613.870	32.400.000
Anden gæld	0	0	0	0
	<b>790.000</b>	<b>593</b>	<b>37.613.870</b>	<b>32.400.000</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	329.209	323
Afledte finansielle instrumenter	409.441	0
Andre skyldige omkostninger	34.916	42
	<b>773.566</b>	<b>365</b>

Kortfristet anden gæld omfatter blandt andet negativ dagsværdi af renteswap på 409 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditån. Renteswappen har en hovedstol på 7.977 t.kr. og sikrer en fast rente på 4,99% i restløbetiden på 1 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Renteswappens modpart er selskabets bankforbindelse.

### 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.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.575 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 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:

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.