

**Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS**

**Mågevej 29, 8370 Hadsten**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 30 68 89 88**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2017.

---

Paul Bjerring  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 13. marts 2017

### **Direktion**

Jan Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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.

Risskov, den 13. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS Mågevej 29 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 30 68 89 88
	Stiftet: 19. juni 2007
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Andersen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Ny Jan Andersen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med opførelse og udlejning af og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 784.918 mod 734.752 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 435.895 mod 289.790 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af årets udgifter på ejendommen samt andre eksterne omkostninger til administration m.v.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Mågevej 29 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>784.918</b>	<b>734.752</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.791	-137.791
<b>Driftsresultat</b>	<b>647.127</b>	<b>596.961</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	53.480	51.420
1 Øvrige finansielle omkostninger	-140.844	-268.067
<b>Resultat før skat</b>	<b>559.763</b>	<b>380.314</b>
2 Skat af årets resultat	-123.868	-90.524
<b>Årets resultat</b>	<b>435.895</b>	<b>289.790</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	250.000
Overføres til overført resultat	35.895	39.790
<b>Disponeret i alt</b>	<b>435.895</b>	<b>289.790</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	8.428.912	8.566.703
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.428.912</u>	<u>8.566.703</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.428.912</u></b>	<b><u>8.566.703</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.349.769	1.561.289
Andre tilgodehavender	3.241	6.889
Periodeafgrænsningsposter	4.300	4.300
Tilgodehavender i alt	<u>1.357.310</u>	<u>1.572.478</u>
Likvide beholdninger	<u>96.694</u>	<u>89.155</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.454.004</u></b>	<b><u>1.661.633</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.882.916</u></b>	<b><u>10.228.336</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	2.500.068	2.464.174
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.025.068</u></b>	<b><u>2.839.174</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.106.738	1.108.710
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.106.738</u></b>	<b><u>1.108.710</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.854.188	5.058.738
Deposita	165.496	165.496
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.019.684</u>	<u>5.224.234</u>
7 Gældsforpligtelser	206.000	204.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	310.431	404.812
Selskabsskat	125.840	92.496
Anden gæld	84.155	349.910
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>731.426</u>	<u>1.056.218</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.751.110</u></b>	<b><u>6.280.452</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.882.916</u></b>	<b><u>10.228.336</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.045	12.172
Andre finansielle omkostninger	<u>124.799</u>	<u>255.895</u>
	<b><u>140.844</u></b>	<b><u>268.067</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	125.840	92.496
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.972</u>	<u>-1.972</u>
	<b><u>123.868</u></b>	<b><u>90.524</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>8.979.738</u>	<u>8.979.738</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.979.738</u></b>	<b><u>8.979.738</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-413.035	-275.244
Årets afskrivninger	<u>-137.791</u>	<u>-137.791</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-550.826</u></b>	<b><u>-413.035</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>8.428.912</u></b>	<b><u>8.566.703</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Anpartskapitalen består af xx anparter a x.xxx kr. og multipla heraf.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.464.173	2.424.384
Årets overførte overskud eller underskud	<u>35.895</u>	<u>39.790</u>
	<b><u>2.500.068</u></b>	<b><u>2.464.174</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	250.000	250.000
Udloddet udbytte	-250.000	-250.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>



**Noter**

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	206.000	0	5.060.188	5.262.739
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>165.496</u>	<u>165.496</u>
	<b><u>206.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.225.684</u></b>	<b><u>5.428.235</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.060 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.429 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.300 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger for selskabet og søsterselskabet Andersens Maskinfabrik ApS' bankengagement.

Selskabet har stillet selvskyldnerkation overfor tilknyttet selskab.

**9. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ny Jan Andersen Holding ApS, CVR-nr. 35 38 65 99 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 219 t.kr.

**10. Nærtstående parter  
Transaktioner**

Der er samhandel med søsterselskabet Andersens Maskinfabrik ApS vedrørende husleje. Samhandlen foregår på markedsmæssige vilkår.