

**M & A Ejendomme A/S**  
**Farverivej 4 - 6, 6900 Skjern**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 31 06 03 03**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

Boet efter Michael Bo Andersen  
v/Hans Ladekjær Jeppesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for M & A Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 31. maj 2017

### **Direktion**

Boet efter Michael Bo Andersen  
v/Hans Ladekjær Jeppesen

### **Bestyrelse**

Allan Odderskjær Berthelsen  
Formand

Boet efter Michael Bo Andersen  
v/Hans Ladekjær Jeppesen

Anders Kristian Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i M & A Ejendomme A/S**

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M & A Ejendomme A/S 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.

Skjern, den 31. maj 2017

### **Martinsen Ringkøbing-Skjern**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

M & A Ejendomme A/S

Farverivej 4 - 6

6900 Skjern

CVR-nr.: 31 06 03 03

Stiftet: 15. november 2007

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

9. regnskabsår

**Bestyrelse**

Allan Odderskjær Berthelsen, Formand

Boet efter Michael Bo Andersen

v/Hans Ladekjær Jeppesen

Anders Kristian Andersen

**Direktion**

Boet efter Michael Bo Andersen

v/Hans Ladekjær Jeppesen

**Revision**

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østergade 130

6900 Skjern

**Bankforbindelse**

Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.744.465 kr. mod 2.194.257 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 114.424 kr. mod 105.148 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for M & A Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med enkelte tilvalg fra klasse C.

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.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden. Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter kostpris for jord, omkostninger til byggemodning og byggeomkostninger. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

### 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.

### 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>1.744.465</b>	<b>2.194.257</b>
1 Personaleomkostninger	-322.710	-350.416
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-304.661	-364.174
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.117.094</b>	<b>1.479.667</b>
Andre finansielle indtægter	5.236	1.344
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.004.717	-1.324.268
<b>Resultat før skat</b>	<b>117.613</b>	<b>156.743</b>
Skat af årets resultat	-3.189	-51.595
<b>Årets resultat</b>	<b>114.424</b>	<b>105.148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	114.424	105.148
<b>Disponeret i alt</b>	<b>114.424</b>	<b>105.148</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	25.489.445	27.637.066
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>64.934</u>	<u>13.313</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.554.379</u>	<u>27.650.379</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.554.379</u></b>	<b><u>27.650.379</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Varebeholdninger	<u>7.068.094</u>	<u>6.900.499</u>
Varebeholdninger i alt	<u>7.068.094</u>	<u>6.900.499</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.965	78.056
Udsudte skatteaktiver	221.350	220.028
Andre tilgodehavender	25.391	364.914
Periodeafgrænsningsposter	<u>45.388</u>	<u>78.363</u>
Tilgodehavender i alt	<u>315.094</u>	<u>741.361</u>
Likvide beholdninger	<u>4.737</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.387.925</u></b>	<b><u>7.641.861</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.942.304</u></b>	<b><u>35.292.240</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	<u>1.423.070</u>	<u>1.324.640</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.923.070</u></b>	<b><u>1.824.640</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.233.421	19.489.549
	Gæld til pengeinstitutter	<u>3.404.377</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.637.798</u>	<u>19.489.549</u>
6	Gældsforpligtelser	872.065	476.567
	Gæld til pengeinstitutter	6.405.674	10.934.256
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.102	33.219
	Anden gæld	<u>2.079.595</u>	<u>2.534.009</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.381.436</u>	<u>13.978.051</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.019.234</u></b>	<b><u>33.467.600</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>32.942.304</u></b>	<b><u>35.292.240</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	311.664	342.598
Andre omkostninger til social sikring	3.597	3.690
Personaleomkostninger i øvrigt	7.449	4.128
	<b><u>322.710</u></b>	<b><u>350.416</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.004.717</u>	<u>1.324.268</u>
	<b><u>1.004.717</u></b>	<b><u>1.324.268</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris 1. januar 2016	29.170.030	155.330
Tilgang	192.162	60.000
Afgang	<u>-2.103.926</u>	<u>-30.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>27.258.266</u></b>	<b><u>185.330</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.532.964	142.017
Årets afskrivninger	296.282	8.379
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-60.425</u>	<u>-30.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>1.768.821</u></b>	<b><u>120.396</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>25.489.445</u></b>	<b><u>64.934</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Varebeholdninger</b>		
Ejendomme til videresalg	<u>7.068.094</u>	<u>6.900.499</u>
	<b><u>7.068.094</u></b>	<b><u>6.900.499</u></b>



## Noter

### 5. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	1.324.640
Årets overførte overskud eller underskud	0	114.424
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-20.505
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	4.511
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.423.070</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	478.679	16.196.385	18.712.101	19.966.118
Gæld til pengeinstitutter	393.386	1.664.569	3.797.763	0
	<b><u>872.065</u></b>	<b><u>17.860.954</u></b>	<b><u>22.509.864</u></b>	<b><u>19.966.118</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.712 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.572 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger samt varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 32.558.