

Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS

V. Henriksens Vej 7
4930 Maribo

CVR-nr. 10168791

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. februar 2018


Mogens Torsten Nilsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 8. februar 2018

Direktion



Mogens Torsten Nilsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS for regnskabsåret 2016/17. 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 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 9, hvor finansiel støtte modtaget fra koncernselskaber omtales.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Maribo, den 8. februar 2018

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Thomas Henkel
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26784



Knud Engberg
Registreret revisor
MNE-nr. 550

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS V. Henriksens Vej 7 4930 Maribo
Telefon	54 78 44 10
Telefax	54 78 49 69
E-mail	info@maribohuset.dk
Hjemmeside	www.mne.dk
CVR-nr.	10168791
Stiftelsesdato	19. februar 1986
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Mogens Torsten Nilsson
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejningsvirksomhed af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende under hensyntagen til de konkrete forhold.

Finansiering

Selskabets moderselskab har afgivet tilsagn om undladelse af hel- og delvis afdrag på mellemværende i regnskabsåret 2017/18 medmindre datterselskabets likviditet giver råderum hertil. Mellemværendet udgør t.kr. 436 ved udgangen af regnskabsåret pr. 30. september 2017.

Med baggrund i foranstående anses selskabets driftsfinansiering for næste regnskabsår sikret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Indtjeningsbidrag / EBITDA	191	231	180	282	213
Årets resultat	-77	-21	-70	10	-119
Aktiver i alt	6.262	6.297	6.304	6.440	6.469
Egenkapital i alt	1.445	1.522	1.543	1.613	1.604
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Afkastningsgrad (%)	2	3	2	3	2
Soliditetsgrad (%)	23	24	24	25	25

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60%
Hvidevarer	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Indtjeningsgrad (EBITDA-margin) (%)	=	$\frac{\text{Resultat før afskrivninger} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 tkr.	2015/16 tkr.
Bruttofortjeneste/-tab		191.302	231.066
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-67.287	-66.573
Driftsresultat		124.015	164.493
Andre finansielle indtægter	1	279	0
Finansielle omkostninger	2	-189.249	-159.378
Resultat før skat		-64.955	5.115
Skat af årets resultat	3	-12.413	-26.307
Årets resultat		-77.368	-21.192
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-77.368	-21.192
Resultatdisponering		-77.368	-21.192

Balance 30. september 2017

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	6.151.664	6.189.895
Materielle anlægsaktiver		6.151.664	6.189.895
Anlægsaktiver		6.151.664	6.189.895
Andre tilgodehavender		29.349	12.479
Periodeafgrænsningsposter		9.976	7.908
Tilgodehavender		39.325	20.387
Likvide beholdninger		71.112	87.209
Omsætningsaktiver		110.437	107.596
Aktiver		6.262.101	6.297.491

Balance 30. september 2017

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.319.545	1.396.913
Egenkapital	5	1.444.545	1.521.913
Hensættelser til udskudt skat		2.195	1.740
Hensatte forpligtelser		2.195	1.740
Gæld til kreditinstitutter		3.687.521	3.727.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		435.528	393.212
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.123.049	4.121.211
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		137.832	189.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.058	137.291
Gæld til tilknyttede virksomheder		168.921	67.111
Selskabsskat		11.958	26.296
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		266.543	232.335
Kortfristede gældsforpligtelser		692.312	652.627
Gældsforpligtelser		4.815.361	4.773.838
Passiver		6.262.101	6.297.491
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Finansiell støtte fra koncernselskaber	9		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	279	0
	<u>279</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	16.020	14.860
Andre finansielle omkostninger	173.229	144.518
	<u>189.249</u>	<u>159.378</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets indkomst	11.958	26.296
Regulering af udskudt skat	455	11
	<u>12.413</u>	<u>26.307</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.491.867	6.468.920
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	29.056	22.947
Kostpris ultimo	<u>6.520.923</u>	<u>6.491.867</u>
Af- og nedskrivninger primo	-301.972	-235.399
Årets afskrivninger	-67.287	-66.573
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-369.259</u>	<u>-301.972</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.151.664</u>	<u>6.189.895</u>

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.396.913		1.521.913
Forslag til årets resultatdisponering		-77.368		-77.368
	<u>125.000</u>	<u>1.319.545</u>		<u>1.444.545</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.687.521	137.832	3.780.792
Gæld til tilknyttede virksomheder	435.528	0	0
	<u>4.123.049</u>	<u>137.832</u>	<u>3.780.792</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.C.M. Capital Holding ApS, CVR nr. 26 15 88 77, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.494, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 6.132.

9. Finansiell støtte fra koncernselskaber

Ledelsen har i ledelsesberetningen side 7 redegjort for finansiell støtte fra koncernselskaber.