

Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS

V. Henriksens Vej 7
4930 Maribo

CVR-nr. 10168791

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juli 2019


Mogens Torsten Nilsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	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 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

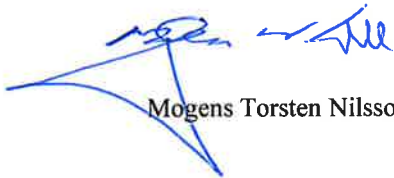
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

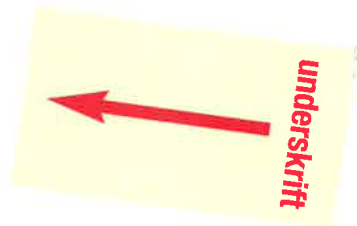
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 16. juli 2019

Direktion


Mogens Torsten Nilsson



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi regnskabslæserens opmærksomhed på, at denne årsrapport er omgjort i forhold til den i Erhvervsstyrelsen oprindeligt offentliggjorte årsrapport for regnskabsåret 2017/18, og som blev godkendt på generalforsamlingen den 4. februar 2019, idet denne var fejlbehæftet.

Fejlen bestod i, at der på kolonneoverskrifterne for tallene i resultatopgørelsen for 2017/18 og 2016/17 samt for tallene i balancen pr. statusdagen i 2018 og 2017 var angivet tkr. fremfor kr.
De angivne tal var korrekte ligesom at resten af årsrapporten er korrekt.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Maribo, den 16. juli 2019

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Thomas Henckel
Statsautoriseret revisor
mne26784

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 2017 - 30. september 2018
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 2018/19 medmindre datterselskabets likviditet giver råderum hertil. Mellemværendet udgør t.kr. 465 ved udgangen af regnskabsåret pr. 30. september 2018.

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.

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Indtjeningsbidrag / EBITDA	313	191	231	180	282
Årets resultat	10	-77	-21	-70	10
Aktiver i alt	6.231	6.262	6.297	6.304	6.440
Egenkapital i alt	1.455	1.445	1.522	1.543	1.613
Afkastningsgrad (%)	4	2	3	2	10
Soliditetsgrad (%)	23	23	24	24	25

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS for 2017/18 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 med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

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 nominal 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

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		312.946	191.302
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-68.100	-67.287
Driftsresultat		244.846	124.015
Andre finansielle indtægter	1	853	279
Finansielle omkostninger	2	-197.871	-189.249
Resultat før skat		47.828	-64.955
Skat af årets resultat	3	-37.404	-12.413
Årets resultat		10.424	-77.368
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.424	-77.368
Resultatdisponering		10.424	-77.368

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>6.112.554</u>	<u>6.151.664</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.112.554</u>	<u>6.151.664</u>
Anlægsaktiver		<u>6.112.554</u>	<u>6.151.664</u>
Andre tilgodehavender		29.137	29.349
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.458</u>	<u>9.976</u>
Tilgodehavender		<u>39.595</u>	<u>39.325</u>
Likvide beholdninger		<u>78.552</u>	<u>71.112</u>
Omsætningsaktiver		<u>118.147</u>	<u>110.437</u>
Aktiver		<u>6.230.701</u>	<u>6.262.101</u>

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.329.969	1.319.545
Egenkapital	5	1.454.969	1.444.545
Hensættelser til udskudt skat		2.301	2.195
Hensatte forpligtelser		2.301	2.195
Gæld til kreditinstitutter		3.601.421	3.687.521
Gæld til tilknyttede virksomheder		465.230	435.528
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.066.651	4.123.049
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.191	137.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.624	107.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.344	168.921
Selskabsskat		37.298	11.958
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		242.323	266.543
Kortfristede gældsforpligtelser		706.780	692.312
Gældsforpligtelser		4.773.431	4.815.361
Passiver		6.230.701	6.262.101
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Finansiel støtte fra koncernselskaber	9		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	853	279
	<u>853</u>	<u>279</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.744	16.020
Andre finansielle omkostninger	180.127	173.229
	<u>197.871</u>	<u>189.249</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets indkomst	37.298	11.958
Regulering af udskudt skat	106	455
	<u>37.404</u>	<u>12.413</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.520.923	6.491.867
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	28.990	29.056
Kostpris ultimo	<u>6.549.913</u>	<u>6.520.923</u>
Af- og nedskrivninger primo	-369.259	-301.972
Årets afskrivninger	-68.100	-67.287
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-437.359</u>	<u>-369.259</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.112.554</u>	<u>6.151.664</u>

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.319.545		1.444.545
Forslag til årets resultatdisponering	0	10.424		10.424
	<u>125.000</u>	<u>1.329.969</u>		<u>1.454.969</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.601.421	140.191	3.286.535
Gæld til tilknyttede virksomheder	465.230	0	0
	<u>4.066.651</u>	<u>140.191</u>	<u>3.286.535</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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.356, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 6.067.

9. Finansiell støtte fra koncernselskaber

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