

## **Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS**

V. Henriksens Vej 7  
4930 Maribo

CVR-nr. 10168791

### **Årsrapport**

1. oktober 2015 - 30. september 2016

31. regnskabsår

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

  
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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 31. januar 2017

**Direktion**



Mogens Torsten Nilsson

## Den uafhængige revisors erklæring

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 2015/16. 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

## Den uafhængige revisors erklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 31. januar 2017

**aage maagensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 12901038

  
Thomas Henckel  
Statsautoriseret revisor

  
Knud Engberg  
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Mogens Torsten Nilsson
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Toldbodgade 25 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejningsvirksomhed af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Finansiering

Selskabets moderselskab har afgivet tilsagn om undladelse af hel- og delvis afdrag på mellemværende i regnskabsåret 2016/17 medmindre datterselskabets likviditet giver råderum hertil. Mellemværendet udgør t.kr. 393 ved udgangen af regnskabsåret pr. 30. september 2016.

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 virksomhedens finansielle stilling.

## Hoved- og nøgletal

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

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Indtjeningsbidrag / EBITDA	231	180	282	213	257
Årets resultat	-21	-70	10	-119	-14
Aktiver i alt	6.297	6.304	6.440	6.469	6.475
Egenkapital i alt	1.522	1.543	1.613	1.604	1.723
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Afkastningsgrad (%)	3	2	3	2	3
Soliditetsgrad (%)	24	24	25	25	27



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 1986, Maribo ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig

## Anvendt regnskabspraksis

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 måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>231.066</b>	<b>180.321</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-66.573	-65.359
<b>Driftsresultat</b>		<b>164.493</b>	<b>114.962</b>
Finansielle indtægter	1	0	825
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-14.860	-12.770
Andre finansielle omkostninger		-144.518	-158.158
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.115</b>	<b>-55.141</b>
Skat af årets resultat	3	-26.307	-15.095
<b>Årets resultat</b>		<b>-21.192</b>	<b>-70.236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-21.192	-70.236
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-21.192</b>	<b>-70.236</b>

## Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	6.189.895	6.233.521
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.189.895</u>	<u>6.233.521</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.189.895</u>	<u>6.233.521</u>
Andre tilgodehavender		12.479	20.530
Periodeafgrænsningsposter		7.908	7.858
<b>Tilgodehavender</b>		<u>20.387</u>	<u>28.388</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>87.209</u>	<u>41.892</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>107.596</u>	<u>70.280</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.297.491</u>	<u>6.303.801</u>

## Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.396.913	1.418.106
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.521.913</b>	<b>1.543.106</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.740	1.729
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.740</b>	<b>1.729</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.727.999	3.869.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		393.212	364.749
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.121.211</b>	<b>4.234.514</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		189.594	174.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.291	105.941
Gæld til tilknyttede virksomheder		67.111	1.216
Selskabsskat		26.296	13.541
Anden gæld		232.335	229.749
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>652.627</b>	<b>524.452</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.773.838</b>	<b>4.758.966</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.297.491</b>	<b>6.303.801</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Finansiell støtte fra koncernselskaber	9		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	825
	<u>0</u>	<u>825</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	14.860	12.770
Andre finansielle omkostninger	144.518	158.158
	<u>159.378</u>	<u>170.928</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets indkomst	26.296	13.541
Skat tidligere år	0	1.573
Regulering af udskudt skat	11	-19
	<u>26.307</u>	<u>15.095</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	6.468.920	6.457.323
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	22.947	11.597
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.491.867</u>	<u>6.468.920</u>
Af- og nedskrivninger primo	-235.399	-170.040
Årets afskrivninger	-66.573	-65.359
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-301.972</u>	<u>-235.399</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.189.895</u>	<u>6.233.521</u>

**5. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.418.105		1.543.105
Forslag til årets resultatdisponering		-21.192		-21.192
	<u>125.000</u>	<u>1.396.913</u>		<u>1.521.913</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.727.999	189.594	3.626.174
Gæld til tilknyttede virksomheder	393.212	0	0
	<u>4.121.211</u>	<u>189.594</u>	<u>3.626.174</u>

## Noter

### **7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

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, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### **9. Finansiell støtte fra koncernselskaber**

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