

## **MT Ejendomme ApS**

Teknikvej 57  
5260 Odense S  
CVR-nr. 27704182

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Krogsøe Thomsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

MT Ejendomme ApS  
Teknikvej 57  
5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Michael Krogsøe Thomsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for MT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13.03.2018

### Direktion

Michael Krogsøe Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i MT Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MT Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 13.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Udlejning af ejendomme samt anden beslægtet aktivitet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året er afsluttet med et overskud på 551 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets likviditetsberedskab er afhængigt af, at selskabets finansieringskilder opretholdes samt at selskabets bankforbindelse opretholder den nuværende låneaftale. Banken har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger planer om at ændre opretholdelsen af den nuværende låneaftale for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje. Denne forudsætning er behæftet med den naturlige usikkerhed, der ligger i markedsvilkårene for branchen.

### Forventet udvikling

For 2017/18 forventes et positivt resultat på samme niveau som for 2016/17.

### Særlige risici

Selskabets ejendomme er værdiansat til dagsværdi, der som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet er behæftet med en vis usikkerhed.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.022.829</b>	<b>1.208</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(789)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(66)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.022.829</b>	<b>353</b>
Andre finansielle indtægter	2	107.850	88
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(457.383)</u>	<u>(399)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>673.296</b>	<b>42</b>
Skat af årets resultat		<u>(122.240)</u>	<u>(10)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>551.056</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>551.056</u>	<u>32</u>
		<b><u>551.056</u></b>	<b><u>32</u></b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		17.885.109	20.235
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>17.885.109</b>	<b>20.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.885.109</b>	<b>20.235</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	2.445.862	2.285
Andre tilgodehavender		47.625	8
Periodeafgrænsningsposter		18.232	19
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.511.719</b>	<b>2.312</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.572</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.524.291</b>	<b>2.312</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.409.400</b>	<b>22.547</b>

## Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		4.130.906	3.580
<b>Egenkapital</b>		<b>4.255.906</b>	<b>3.705</b>
Udskudt skat	6	328.959	486
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>328.959</b>	<b>486</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.166.506	11.886
Bankgæld		2.154.159	2.457
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.320.665</b>	<b>14.343</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	376.261	455
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.316.420	2.781
Skyldig selskabsskat		279.566	198
Anden gæld		531.623	579
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.503.870</b>	<b>4.013</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.824.535</b>	<b>18.356</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.409.400</b>	<b>22.547</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.579.850	3.704.850
Årets resultat	0	551.056	551.056
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.130.906</b>	<b>4.255.906</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet hæfter solidarisk for andre koncernselskabers bankgæld.

Selskabets og koncernens likviditetsberedskab er afhængigt af, at selskabets finansieringskilder opretholdes samt at selskabets bankforbindelse opretholder den nuværende låneaftale. Banken har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger planer om at ændre opretholdelsen af den nuværende låneaftale for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje. Denne forudsætning er behæftet med den naturlige usikkerhed, der ligger i markedsvilkårene for branchen.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	98.429	88
Renteindtægter i øvrigt	9.421	0
	<b>107.850</b>	<b>88</b>

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	95.591	126
Renteomkostninger i øvrigt	361.792	273
	<b>457.383</b>	<b>399</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	20.899.007
Afgange	(2.463.898)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.435.109</b>
Dagsværdireguleringer primo	(663.898)
Tilbageførsel ved afgange	113.898
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(550.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.885.109</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom med tilhørende mindre parcelhus beliggende i Odense S tæt på den fynske motorvej på 22.469 m<sup>2</sup> samt 1 udlejningsejendom med 5 lejemål beliggende i Struer på 405 m<sup>2</sup>. Lejeindtægten udgør henholdsvis 918 t.kr. og 214 t.kr.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på ca. 5,65%. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 782 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

En ændring i afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen således:

<u>Forrentningsfaktor</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Påvirkning af resultat før skat t.kr.</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>
5,15%	19.631	1.746	5.618
5,65%	17.885	0	4.256
6,15%	16.439	(1.446)	3.128

### 5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttet virksomheder kan ikke forventes indfriet fuldt ud inden for 1 år.

### 6. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler investeringsejendomme samt gæld i tilknytning til investeringsejendomme, driftsmidler og låneomkostninger.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	66.261	173	10.166.506	7.972.051
Bankgæld	310.000	282	2.154.159	0
	<b>376.261</b>	<b>455</b>	<b>12.320.665</b>	<b>7.972.051</b>

## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MKT Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev i selskabets ejendomme med i alt 5.910.000 kr. Til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet pant i selskabets ejendomme. Til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev i selskabets ejendomme med i alt 1.000.000 kr. Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Bogført værdi af ejendomme udgør 17.885.109 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.