

MT Ejendomme ApS
Teknikvej 57
5260 Odense S
CVR-nr. 27704182

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2017

Dirigent

Navn: Michael Krogsøe Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MT Ejendomme ApS
Teknikvej 57
5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Michael Krosøe Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.03.2017

Direktion

Michael Krosøe 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 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Flemming Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Udlejning af ejendomme samt anden beslægtet aktivitet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året er afsluttet med et overskud på 32 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket negativt af nedskrivning ved salg af ejendom efter regnskabsårets udløb.

Forventet udvikling

For 2016/17 forventes et positivt resultat.

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.

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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel 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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.209.169	1.094
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(789.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(66.168)	(12)
Driftsresultat		354.001	1.082
Andre finansielle indtægter	1	87.652	80
Andre finansielle omkostninger	2	(399.281)	(539)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		42.372	623
Skat af ordinært resultat		(10.247)	(119)
Årets resultat		32.125	504
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		32.125	504
		32.125	504

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		20.235.109	21.024
Materielle anlægsaktiver	3	<u>20.235.109</u>	<u>21.024</u>
 Anlægsaktiver		 <u>20.235.109</u>	 <u>21.024</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	2.284.740	2.090
Andre tilgodehavender		7.600	104
Periodeafgrænsningsposter		18.840	19
Tilgodehavender		<u>2.311.180</u>	<u>2.213</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.311.180</u>	 <u>2.213</u>
 Aktiver		 <u>22.546.289</u>	 <u>23.237</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		3.579.850	3.548
Egenkapital		<u>3.704.850</u>	<u>3.673</u>
Udskudt skat	5	486.285	674
Hensatte forpligtelser		<u>486.285</u>	<u>674</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.885.924	11.841
Bankgæld		2.456.788	2.240
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>14.342.712</u>	<u>14.081</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	172.732	618
Bankgæld		281.620	106
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.781.335	3.375
Skyldig selskabsskat		198.126	143
Anden gæld		578.629	567
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.012.442</u>	<u>4.809</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.355.154</u>	<u>18.890</u>
Passiver		<u>22.546.289</u>	<u>23.237</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.547.725	3.672.725
Årets resultat	0	32.125	32.125
Egenkapital ultimo	125.000	3.579.850	3.704.850

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	87.652	80
	87.652	80

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	126.240	142
Renteomkostninger i øvrigt	273.041	397
	399.281	539

	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	20.899.007
Kostpris ultimo	20.899.007
Dagsværdireguleringer primo	125.102
Årets dagsværdireguleringer	(789.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(663.898)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.235.109

<u>Forrentningsfaktor</u>	<u>Ejendoms-</u> <u>værdi</u> <u>t.kr.</u>	<u>Påvirkning</u> <u>af resultat</u> <u>før skat</u> <u>t.kr.</u>	<u>Egenkapital</u> <u>t.kr.</u>
5,53%	21.844	1.609	5.314
6,03%	20.235	0	3.705
6,53%	18.858	(1.377)	2.328

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

5. Udskudt skat

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	172.732	238	11.885.924	9.506.000
Bankgæld	0	380	2.456.788	0
	172.732	618	14.342.712	9.506.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MKT Holding ApS som administrationselskab. 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.

8. 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 med i alt 12.711.000 kr. Til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev i selskabets ejendomme med i alt 1.675.000 kr. Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.