

MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57
5260 Odense S
CVR-nr. 27704182

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.11.2018

Dirigent

Navn: Michael Krogsøe Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MT Ejendomme ApS
Teknikvej 57
5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

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 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.11.2018

Direktion

Michael Krogsøe Thomsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MT Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MT Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 26.11.2018

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 437 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets og koncernens likviditetsberedskab er afhængigt af, at selskabets og koncernens finansieringskilder opretholdes samt at selskabets og koncernens 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 i selskabet og koncernen.

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

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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		997.430	1.025
Andre finansielle indtægter	3	100.599	107
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(535.573)</u>	<u>(458)</u>
Resultat før skat		562.456	674
Skat af årets resultat		<u>(124.971)</u>	<u>(123)</u>
Årets resultat		<u>437.485</u>	<u>551</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>437.485</u>	<u>551</u>
		<u>437.485</u>	<u>551</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		17.885.109	17.885
Materielle anlægsaktiver	5	17.885.109	17.885
 Anlægsaktiver		 17.885.109	 17.885
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	2.316.503	2.446
Andre tilgodehavender		0	48
Periodeafgrænsningsposter		18.228	18
Tilgodehavender		2.334.731	2.512
 Likvide beholdninger		 0	 13
 Omsætningsaktiver		 2.334.731	 2.525
 Aktiver		 20.219.840	 20.410

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>4.568.391</u>	<u>4.131</u>
Egenkapital		<u>4.693.391</u>	<u>4.256</u>
Udskudt skat	7	<u>328.959</u>	<u>329</u>
Hensatte forpligtelser		<u>328.959</u>	<u>329</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.618.045	10.167
Bankgæld		<u>1.821.442</u>	<u>2.154</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>11.439.487</u>	<u>12.321</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	848.783	376
Bankgæld		223.309	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.008.163	2.316
Skyldig selskabsskat		124.971	280
Anden gæld		<u>552.777</u>	<u>532</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.758.003</u>	<u>3.504</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.197.490</u>	<u>15.825</u>
Passiver		<u>20.219.840</u>	<u>20.410</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.130.906	4.255.906
Årets resultat	0	437.485	437.485
Egenkapital ultimo	125.000	4.568.391	4.693.391

Noter

1. Going concern

Selskabet hæfter solidarisk for andre koncernselskabers bankgæld.

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

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

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	100.599	98
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>9</u>
	<u>100.599</u>	<u>107</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	86.825	96
Renteomkostninger i øvrigt	<u>448.748</u>	<u>362</u>
	<u>535.573</u>	<u>458</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>18.435.109</u>
Kostpris ultimo	<u>18.435.109</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(550.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(550.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.885.109</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom med tilhørende mindre parcelhus beliggende i Odense S tæt på den fynske motorvej på 22.469 m² samt 1 udlejningsejendom med 5 lejemål beliggende i Struer på 405 m². Lejeindtægten udgør henholdsvis 1.032 t.kr. og 221 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. 5,99%. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 796 kr. pr. m².

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>
5,49%	19.526	1.641	6.334
5,99%	17.885	0	4.693
6,49%	16.517	(1.368)	3.325

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

7. Udskudt skat

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	548.783	66	9.618.045	7.429.766
Bankgæld	300.000	310	1.821.442	0
	848.783	376	11.439.487	7.429.766

9. 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.

10. 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 leje indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.