



Årsrapport
01.10.2018 - 30.09.2019

MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57, 5260 Odense S
CVR-nr. 27704182

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.11.2019

Michael Krogsøe THomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57

5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Direktion

Michael Krogsøe Thomsen, adm. dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.11.2019

Direktion

Michael Krogsøe Thomsen

adm. dir

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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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.

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

Marianne Møllegaard Christoffersen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 27729

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendomme samt anden beslægtet aktivitet hermed

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Året er afsluttet med et overskud på 361 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, hvilket medfører, at udviklingen på ejendomsmarkedet kan have væsentlig indflydelse på selskabets resultat og finansielle stilling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		922.154	997.430
Andre finansielle indtægter	1	95.768	100.599
Andre finansielle omkostninger	2	(553.136)	(535.573)
Resultat før skat		464.786	562.456
Skat af årets resultat	3	(103.514)	(124.971)
Årets resultat		361.272	437.485
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		361.272	437.485
Resultatdisponering		361.272	437.485

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		17.885.109	17.885.109
Materielle aktiver	4	17.885.109	17.885.109
Anlægsaktiver		17.885.109	17.885.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	2.348.750	2.316.503
Andre tilgodehavender		2.635	0
Periodeafgrænsningsposter		18.228	18.228
Tilgodehavender		2.369.613	2.334.731
Likvide beholdninger		7.867	0
Omsætningsaktiver		2.377.480	2.334.731
Aktiver		20.262.589	20.219.840

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.929.663	4.568.391
Egenkapital		5.054.663	4.693.391
Udskudt skat	6	425.400	328.959
Hensatte forpligtelser		425.400	328.959
Gæld til realkreditinstitutter		9.490.600	9.618.045
Bankgæld		1.721.407	1.821.442
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.212.007	11.439.487
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	525.361	848.783
Bankgæld		1.477	223.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.975	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.497.353	2.008.163
Skyldig selskabsskat		7.073	124.971
Anden gæld		527.280	552.777
Kortfristede gældsforpligtelser		3.570.519	3.758.003
Gældsforpligtelser		14.782.526	15.197.490
Passiver		20.262.589	20.219.840

Going concern

Personaleforhold 8

Eventualforpligtelser 9

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 10

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.568.391	4.693.391
Årets resultat	0	361.272	361.272
Egenkapital ultimo	125.000	4.929.663	5.054.663

Noter

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 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.

1 Andre finansielle indtægter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	95.768	100.599
	95.768	100.599

2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	117.675	86.825
Renteomkostninger i øvrigt	435.461	448.748
	553.136	535.573

3 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	7.073	124.971
Ændring af udskudt skat	96.441	0
	103.514	124.971

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.435.109
Kostpris ultimo	18.435.109
Dagsværdireguleringer primo	(550.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(550.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.885.109

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.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på ca. 6%. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 796 kr. pr. m².

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

Ved et fald i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommens værdi stige med 1.641 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket positivt med 1.641 t.kr., mens egenkapitalen vil blive positivt påvirket med samme beløb.

Ved en stigning i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommens værdi falde med 1.368 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket negativt med 1.368 t.kr., mens egenkapitalen vil blive negativt påvirket med samme beløb.

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.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2017- 30.09.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.10.2018- 30.09.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	125.361	548.783	9.490.600	6.835.000
Bankgæld	400.000	300.000	1.721.407	121.000
	525.361	848.783	11.212.007	6.956.000

8 Personaleforhold

Der er i regnskabsåret 2018/19 0 gennemsnitlige antal ansatte

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 6.910.000 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 op til 5.700 t.kr. 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.

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 regulering af ejendommens 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 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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, reguleret for betalt acontoskat.