

M.N. Erhvervsejendomme, Maribo ApS

V. Henriksens Vej 7
4930 Maribo

CVR-nr. 28099932

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. februar 2017



Mogens Torsten Nilsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 M.N. Erhvervsjendomme, 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 M.N. Erhvervsjendomme, Maribo ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.N. Erhvervsjendomme, 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 13, hvor finansiell støtte modtaget fra concernselskaber omtales, samt finansiering i øvrigt.

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 6. februar 2017

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038


Thomas Henckel
Statsautoriseret revisor


Knud Engberg
Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M.N. Erhvervsjendomme, Maribo ApS V. Henriksens Vej 7 4930 Maribo
Telefon	54 78 44 10
Telefax	54 78 44 50
E-mail	info@maribohuset.dk
Hjemmeside	www.mne.dk
CVR-nr.	28099932
Stiftelsesdato	27. august 2004
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Mogens Torsten Nilsson
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank Toldbodgade 25 4800 Nykøbing F

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende når henses til nedennævnte omtale af ekstraordinære udgiftsposter i resultatopgørelsen, hvor skal nævnes følgende:

Der er udgiftsført tab ved salg af en fast ejendom på t.kr. 350.

Herudover er udgiftsført ekstraordinære renoveringsarbejder på en anden ejendom i et niveau på t.kr. 300.

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. 1.249 ved udgangen af regnskabsåret pr. 30. september 2016.

På samme måde har selskabets søsterselskab M.N. Projektudvikling, Maribo A/S afgivet tilsagn om undladelse af hel- og delvis afdrag på mellemværendet i regnskabsåret 2016/17. Mellemværendet udgør t.kr. 218 pr. 30. september 2016.

Selskabets øvrige finansiering forventes videreført på uændrede vilkår.

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	431	470	660	616
Årets resultat	-456	37	55	237	129
Aktiver i alt	6.179	7.094	7.077	7.027	6.905
Egenkapital i alt	940	1.396	1.359	1.304	1.067
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Afkastningsgrad (%)	-6	4	4	7	7
Soliditetsgrad (%)	15	20	19	19	15

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for M.N. Erhvervsjendomme, 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

Indtægter ved salg 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme, samt administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 samskatning 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 samskatningsbidrag 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 år 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".

$$\text{Afkastningsgrad (\%)} = \frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalandel (soliditet) (\%)} = \frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$$

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		526.943	826.711
Personaleomkostninger	1	-408.148	-395.693
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-139.581	-161.469
Andre driftsomkostninger		-350.282	0
Driftsresultat		-371.068	269.549
Finansielle indtægter	2	259	841
Finansielle omkostninger	3	-208.305	-236.733
Resultat før skat		-579.114	33.657
Skat af årets resultat	4	123.165	3.480
Årets resultat		-455.949	37.137
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-455.949	37.137
Resultatdisponering		-455.949	37.137

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	5.995.185	6.620.025
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	6.816
Materielle anlægsaktiver		<u>5.995.185</u>	<u>6.626.841</u>
Anlægsaktiver		<u>5.995.185</u>	<u>6.626.841</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		46.023	46.023
Varebeholdninger	7	<u>46.023</u>	<u>46.023</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.750	15.000
Tilgodehavende selskabsskat		99.707	17.730
Andre tilgodehavender		0	6.843
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	25.000	100.000
Periodeafgrænsningsposter		9.546	10.276
Tilgodehavender		<u>138.003</u>	<u>149.849</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>270.894</u>
Omsætningsaktiver		<u>184.026</u>	<u>466.766</u>
Aktiver		<u>6.179.211</u>	<u>7.093.607</u>

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		814.130	1.270.079
Egenkapital	9	940.130	1.396.079
Hensættelser til udskudt skat		95.904	119.362
Hensatte forpligtelser		95.904	119.362
Gæld til realkreditinstitutter		3.117.213	3.617.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.466.379	1.426.012
Langfristede gældsforpligtelser	10	4.583.592	5.043.395
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		121.313	153.304
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		146.654	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.813	57.796
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.968	32.934
Anden gæld		236.837	290.737
Kortfristede gældsforpligtelser		559.585	534.771
Gældsforpligtelser		5.143.177	5.578.166
Passiver		6.179.211	7.093.607
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Finansiell støtte koncernselskaber samt finansiering i øvrigt	13		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personalemkostninger		
Lønninger	359.490	346.984
Pensioner	43.634	43.634
Andre omkostninger til social sikring	5.024	5.075
	408.148	395.693
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	259	841
	259	841
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	58.098	56.397
Andre finansielle omkostninger	150.207	180.336
	208.305	236.733
4. Skat af årets resultat		
Skatterefusion fra tilknyttet virksomhed	-99.707	-17.730
Regulering af udskudt skat	-23.458	14.250
	-123.165	-3.480
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	8.054.289	8.054.289
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	370.432	0
Afgang i årets løb	-1.099.214	0
Kostpris ultimo	7.325.507	8.054.289
Af- og nedskrivninger primo	-1.434.264	-1.284.705
Årets afskrivninger	-132.765	-149.559
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	236.707	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.330.322	-1.434.264
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.995.185	6.620.025
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	82.666	107.666
Afgang i årets løb	0	-25.000
Kostpris ultimo	82.666	82.666
Af- og nedskrivninger primo	-75.850	-82.273
Årets afskrivninger	-6.816	-11.910
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	18.333
Af- og nedskrivninger ultimo	-82.666	-75.850
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	6.816

Noter**7. Varebeholdninger**

Varebeholdninger er opgjort således:

Fremstillede varer og handelsvarer	46.023	46.023
Varebeholdninger i alt	46.023	46.023

8. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Mellemværendet med direktion vedrører samhandel på markedsvilkår. Tilgodehavendet er modtaget efter regnskabsårets udløb.

9. Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	126.000	1.270.079		1.396.079
Forslag til årets resultatdisponering	0	-455.949		-455.949
	126.000	814.130		940.130

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.117.213	121.313	2.952.280
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.466.379	0	0
	4.583.592	121.313	2.952.280

11. 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, CVR nr. 26 15 88 77, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for pengeinstitut er deponeret følgende:

Nom. 2.000.000 ejerpantebrev med pant i ejendommen V. Henriksens Vej 7, Maribo.

Nom. 500.000 ejerpantebrev med pant i ejendommen C.E. Christiansens Vej 5, Maribo.

Førstnævnte ejerpantebrev er tillige deponeret til sikkerhed for pengeinstitutfinansiering hos søsterselskab M.N. Entreprise A/S, CVR nr. 24 21 22 54.

13. Finansiell støtte koncernselskaber samt finansiering i øvrigt

Ledelsen har i ledelsesberetningen side 7 redegjort for finansiell støtte fra koncernselskaber samt omtale af finansiering i øvrigt.