

M.N. Erhvervsejendomme, Maribo ApS

V. Henriksens Vej 7
4930 Maribo

CVR-nr. 28099932

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. februar 2018


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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for M.N. Erhvervsejendomme, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 13. februar 2018

Direktion



Mogens Forsten Nilsson

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016/17. 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 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 13, hvor finansiel støtte modtaget fra concernselskaber omtales, samt finansiering i øvrigt.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Maribo, den 13. februar 2018

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Thomas Henekel
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26784



Knud Engberg
Registreret revisor
MNE-nr. 550

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 2016 - 30. september 2017
Direktion	Mogens Torsten Nilsson
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov

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 ekstraordinære renoveringsarbejder på en ejendom i et niveau på t.kr. 150.

Finansiering

Selskabets moderselskab har afgivet tilsagn om undladelse af hel- og delvis afdrag på mellemværende i regnskabsåret 2017/18 medmindre datterselskabets likviditet giver råderum hertil. Mellemværendet udgør t.kr. 1.200 ved udgangen af regnskabsåret pr. 30. september 2017.

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 2017/18. Mellemværendet udgør t.kr. 226 pr. 30. september 2017.

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 selskabets finansielle stilling.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Indtjeningsbidrag / EBITDA	173	-231	431	470	660
Årets resultat	-109	-456	37	55	237
Aktiver i alt	5.919	6.179	7.094	7.077	7.027
Egenkapital i alt	831	940	1.396	1.359	1.304
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Afkastningsgrad (%)	1	-6	4	4	7
Soliditetsgrad (%)	14	15	20	19	19

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for M.N. Erhvervsejendomme, Maribo ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	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 sambeskatning 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 sambeskatningsbidrag 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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".

Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		617.943	526.943
Personaleomkostninger	1	-445.172	-408.148
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.805	-139.581
Andre driftsomkostninger		0	-350.282
Driftsresultat		39.966	-371.068
Andre finansielle indtægter	2	0	259
Finansielle omkostninger	3	-174.494	-208.305
Resultat før skat		-134.528	-579.114
Skat af årets resultat	4	25.065	123.165
Årets resultat		-109.463	-455.949
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-109.463	-455.949
Resultatdisponering		-109.463	-455.949

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	5.862.179	5.995.185
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		5.862.179	5.995.185
Anlægsaktiver		5.862.179	5.995.185
Fremstillede varer og handelsvarer		15.341	46.023
Varebeholdninger	7	15.341	46.023
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.750
Tilgodehavende selskabsskat		5.911	99.707
Andre tilgodehavender		1.498	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	25.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter		9.561	9.546
Tilgodehavender		41.970	138.003
Omsætningsaktiver		57.311	184.026
Aktiver		5.919.490	6.179.211

Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		704.667	814.130
Egenkapital	9	830.667	940.130
Hensættelser til udskudt skat		76.750	95.904
Hensatte forpligtelser		76.750	95.904
Gæld til kreditinstitutter		3.008.077	3.117.213
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.426.414	1.466.379
Langfristede gældsforpligtelser	10	4.434.491	4.583.592
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		122.864	121.313
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		166.859	146.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.421	38.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.469	15.968
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		242.969	236.837
Kortfristede gældsforpligtelser		577.582	559.585
Gældsforpligtelser		5.012.073	5.143.177
Passiver		5.919.490	6.179.211
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Finansiel støtte koncernselskaber samt finansiering i øvrigt	13		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	392.570	359.490
Pensioner	47.601	43.634
Andre omkostninger til social sikring	5.001	5.024
	<u>445.172</u>	<u>408.148</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	259
	<u>0</u>	<u>259</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	59.743	58.098
Andre finansielle omkostninger	114.751	150.207
	<u>174.494</u>	<u>208.305</u>
4. Skat af årets resultat		
Skatterefusion fra tilknyttede virksomheder	-5.911	-99.707
Regulering af udskudt skat	-19.154	-23.458
	<u>-25.065</u>	<u>-123.165</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.325.507	8.054.289
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	370.432
Afgang i årets løb	-200	-1.099.214
Kostpris ultimo	<u>7.325.307</u>	<u>7.325.507</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.330.322	-1.434.264
Årets afskrivninger	-132.805	-132.765
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	236.707
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.463.127</u>	<u>-1.330.322</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.862.180</u>	<u>5.995.185</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	82.666	82.666
Kostpris ultimo	<u>82.666</u>	<u>82.666</u>
Af- og nedskrivninger primo	-82.666	-75.850
Årets afskrivninger	0	-6.816
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-82.666</u>	<u>-82.666</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2017	2016
7. Varebeholdninger		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Fremstillede varer og handelsvarer	15.341	46.023
Varebeholdninger i alt	15.341	46.023

8. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

9. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	126.000	814.130		940.130
Forslag til årets resultatdisponering		-109.463		-109.463
	126.000	704.667		830.667

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.008.077	122.864	2.820.730
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.426.414	0	0
	4.434.491	122.864	2.820.730

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 administrationselskab 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.

Sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 3.457 samt ovennævnte ejerpantebreve er afgivet med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 5.862.

Ejerpantebrevene 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.