

M.N. Erhvervsejendomme, Maribo ApS

V. Henriksens Vej 7
4930 Maribo

CVR-nr. 28099932

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. februar 2019



Mogens Torsten Nilsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 4. februar 2019

Direktion



Mogens Torsten Nilsson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i M.N. Erhvervsjendomme, Maribo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.N. Erhvervsjendomme, Maribo ApS for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 11, hvor finansiell støtte modtaget fra koncernselskaber omtales, samt finansiering i øvrigt.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

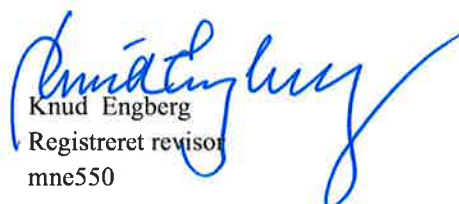
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Maribo, den 4. februar 2019

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038


Thomas Henckel
Statsautoriseret revisor
mne26784


Knud Engberg
Registreret revisor
mne550

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M.N. Erhvervsejendomme, 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 2017 - 30. september 2018
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.

Finansiering

Selskabets moderselskab har afgivet tilsagn om undladelse af hel- og delvis afdrag på mellemværende i regnskabsåret 2018/19 medmindre datterselskabets likviditet giver råderum hertil. Mellemværendet udgør t.kr. 1.243 ved udgangen af regnskabsåret pr. 30. september 2018.

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 2018/19. Mellemværendet udgør t.kr. 236 pr. 30. september 2018.

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.

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Indtjeningsbidrag / EBITDA	375	173	-231	431	470
Årets resultat	45	-109	-456	37	55
Aktiver i alt	5.821	5.919	6.179	7.094	7.077
Egenkapital i alt	876	831	940	1.396	1.359
Investering i materielle anlægsaktiver	5	0	370	0	0
Afkastningsgrad (%)	4	1	-6	4	4
Soliditetsgrad (%)	15	14	15	20	19

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for M.N. Erhvervsjendomme, Maribo ApS for 2017/18 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Hvidevarer	10 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med

Anvendt regnskabspraksis

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		823.105	617.943
Personaleomkostninger	1	-447.906	-445.172
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-139.878	-132.805
Driftsresultat		235.321	39.966
Finansielle omkostninger	2	-170.316	-174.494
Resultat før skat		65.005	-134.528
Skat af årets resultat	3	-19.996	25.065
Årets resultat		45.009	-109.463
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		45.009	-109.463
Resultatdisponering		45.009	-109.463

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	5.727.300	5.862.179
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		5.727.300	5.862.179
Anlægsaktiver		5.727.300	5.862.179
Fremstillede varer og handelsvarer		15.341	15.341
Varebeholdninger	6	15.341	15.341
Tilgodehavende selskabsskat		24.952	5.911
Andre tilgodehavender		7.533	1.498
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	25.000
Periodeafgrænsningsposter		9.558	9.561
Tilgodehavender		42.043	41.970
Likvide beholdninger		36.584	0
Omsætningsaktiver		93.968	57.311
Aktiver		5.821.268	5.919.490

Balance 30. september 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		749.676	704.667
Egenkapital	7	875.676	830.667
Hensættelser til udskudt skat		121.698	76.750
Hensatte forpligtelser		121.698	76.750
Gæld til kreditinstitutter		2.896.978	3.008.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.478.617	1.426.414
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.375.595	4.434.491
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		124.410	122.864
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	166.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.310	40.421
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.555	4.469
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		268.024	242.969
Kortfristede gældsforpligtelser		448.299	577.582
Gældsforpligtelser		4.823.894	5.012.073
Passiver		5.821.268	5.919.490
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Finansiell støtte koncernselskaber samt finansiering i øvrigt	11		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personalemkostninger		
Lønninger	394.749	392.570
Pensioner	47.998	47.601
Andre omkostninger til social sikring	5.159	5.001
	<u>447.906</u>	<u>445.172</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	58.114	59.743
Andre finansielle omkostninger	112.202	114.751
	<u>170.316</u>	<u>174.494</u>
3. Skat af årets resultat		
Skatterefusion fra tilknyttede virksomheder	-24.952	-5.911
Regulering af udskudt skat	44.948	-19.154
	<u>19.996</u>	<u>-25.065</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.325.306	7.325.507
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.999	0
Afgang i årets løb	0	-201
Kostpris ultimo	<u>7.330.305</u>	<u>7.325.306</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.463.127	-1.330.322
Årets afskrivninger	-139.878	-132.805
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.603.005</u>	<u>-1.463.127</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.727.300</u>	<u>5.862.179</u>
5. 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	-82.666
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-82.666</u>	<u>-82.666</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2018	2017
6. Varebeholdninger		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Fremstillede varer og handelsvarer	15.341	15.341
Varebeholdninger i alt	15.341	15.341

7. Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	126.000	704.667		830.667
Forslag til årets resultatdisponering		45.009		45.009
	126.000	749.676		875.676

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.896.978	124.410	2.690.427
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.478.617	0	0
	4.375.595	124.410	2.690.427

9. 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.

10. 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 2018 udgør t.kr. 5.727.

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

11. 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.