

MF Ejendom 2 Aps
Toftegårdsvej 18, 5800 Nyborg

CVR.NR 38 14 13 09

Årsrapport 2018/2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
8. Januar 2020



Jette Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6
Noter.....	7

Selskabsoplysninger

Selskabet	MF Ejendom 2 ApS Toftegårdsvej 18, Hjulby 5800 Nyborg
	CVR.nr: 38 14 13 09
	Stiftet: 14. oktober 2016
	Hjemsted: Nyborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Hans Christian Munck
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 – 30. september 2019 for MF Ejendom 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Nyborg, den 18. december 2019

Direktionen



Hans Christian Munck

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet er at besidde fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene i selskabet udlejes kun internt i koncernen. Dette bevirker at selskabet med faste huslejekontrakter opnår et stabilt overskud i de kommende år. Selskabet har i året haft et underskud på 38 tkr.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Der forventes et overskud i de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 14. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		305.114	272.312
Administrationsomkostninger		<u>-11.072</u>	<u>-9.850</u>
Driftsresultat		294.042	262.461
Finansielle omkostninger		<u>-245.173</u>	<u>-260.759</u>
Resultat før skat		48.870	1.703
Skat af årets resultat	2	<u>-10.751</u>	<u>-5.597</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>38.118</u></u>	<u><u>-3.894</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>38.118</u>	<u>-3.894</u>
I alt		<u><u>38.118</u></u>	<u><u>-3.894</u></u>

BALANCE 30. september

	Note	2019 kr.	2018 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		15.394.296	15.899.862
Materielle anlægsaktiver	3	15.394.296	15.899.862
ANLÆGSAKTIVER		15.394.296	15.899.862
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		-	35.467
Periodeafgrænsningsposter		20.421	23.158
Tilgodehavender i alt		20.421	58.625
OMSÆTNINGSAKTIVER		20.421	58.625
AKTIVER		15.414.717	15.958.487
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.731	-29.387
EGENKAPITAL	4	58.731	20.613
Hensættelse til udskudt skat		246.872	242.875
Hensatte forpligtelser		246.872	242.875
Gæld til realkreditinstitutter	6	8.306.915	8.714.845,61
Langfristede gældsforpligtelser		8.306.915	8.714.845,61
Gæld til realkreditinstitutter	6	408.707	410.102,00
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	6.330.750	6.508.930
Anden gæld		62.743	61.122
Kortfristede gældsforpligtelser		6.802.199	6.980.154
GÆLDSFORPLIGTELSE		15.355.986	15.937.874
PASSIVER I ALT		15.414.717	15.958.487
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Note 1: ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MF Ejendom 2 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Munck Gruppen A/S.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter for udlejning af lokaler. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder afskrivninger, der holdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger.....	20 år	30%

Resteværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skyldige skatter indregnes som gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontaktværdi på

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Note 2. Finansielle udgifter		
Finansielle institutioner	174.738	139.533
Andre finansielle udgifter	-	21.506
Renter til tilknyttede virksomheder	70.435	99.719
	<u>245.173</u>	<u>260.759</u>

Note 3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.754	-35.467
Regulering af udskudt skat	3.997	41.063
	<u>10.751</u>	<u>5.597</u>

Note 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober	16.611.315
Tilgang	-
Kostpris 30. september	<u>16.611.315</u>
Afskrivninger 1. oktober	711.453
Årets afskrivninger	505.566
Afskrivninger 30. september	<u>1.217.019</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>15.394.296</u>

Note 5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober	50.000	-29.387	-	20.613
Forslag til årets resultatdisponering		38.118	-	38.118
Egenkapital 30. september	<u>50.000</u>	<u>8.731</u>	<u>0</u>	<u>58.731</u>

Selskabet er stiftet 14. oktober 2016.

Note 6. Gæld til realkreditinstitutter

	1. oktober Gæld i alt	30. september Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.124.948	8.715.622	408.707	6.858.571
	<u>9.124.948</u>	<u>8.715.622</u>	<u>408.707</u>	<u>6.858.571</u>

Note 7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en cash pool ordning med Munck Gruppen.
Gæld i cash pool indgår i gæld til tilknyttede virksomheder med 6.320 tdkk.

Selskabet indgår i en sambeskatning med Sølystgaard Holding ApS og andre datterselskaber i Sølystgaard Holding ApS. Skyldig selskabsskat indgår i gæld til tilknyttede virksomheder med 7 tdkk.

Note 8. Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfte solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

MF Ejendom 2 ApS kautionerer overfor Nykredit for 100% af kreditrammen i Munck Gruppen A/S. Kreditrammen er pr. 30. september 2018 ikke udnyttet.

Note 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.715 tdkk er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 15.394 tdkk.