

MF Ejendom 1 Aps  
Toftegårdsvej 18, 5800 Nyborg

CVR.NR 38 14 13 17

Årsrapport 2017/2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
17. december 2018



---

Christina Harpsøe  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

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

**Selskabsoplysninger**

Selskabet	MF Ejendom 1 ApS Toftegårdsvej 18, Hjulby 5800 Nyborg
	CVR.nr: 38 14 13 17
	Stiftet: 14. oktober 2016
	Hjemsted: Nyborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Hans Christian Munck
Pengeinstitut	SEB Postboks 100 0900 København C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 – 30. september 2018 for MF Ejendom 1 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Nyborg, den 17. December 2018

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 overskud på 95 tkr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		371.014	154.221
Administrationsomkostninger		<u>-9.956</u>	<u>-77.080</u>
<b>Driftsresultat</b>		361.058	77.141
Finansielle omkostninger	2	<u>-258.689</u>	<u>-72.332</u>
<b>Resultat før skat</b>		102.369	4.809
Skat af årets resultat	3	<u>-6.664</u>	<u>-1.058</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>95.705</u></u>	<u><u>3.751</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>95.705</u>	<u>3.751</u>
<b>I alt</b>		<u><u>95.705</u></u>	<u><u>3.751</u></u>

**BALANCE 30. september**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		17.356.863	16.960.365
Anlæg under opførelse		-	633.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>17.356.863</u>	<u>17.594.032</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>17.356.863</u>	<u>17.594.032</u>
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		-	593.915
Andre tilgodehavender		-	45.259
Tilgodehavende skat		154.874	82.622
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>154.874</u>	<u>721.796</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>-</u>	<u>33.904</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>154.874</u>	<u>755.699</u>
<b>AKTIVER</b>		<u><u>17.511.737</u></u>	<u><u>18.349.731</u></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		99.456	3.751
<b>EGENKAPITAL</b>	5	<u>149.456</u>	<u>53.751</u>
Hensættelse til udskudt skat		245.219	83.680
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>245.219</u>	<u>83.680</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	9.946.308	-
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>9.946.308</u>	<u>-</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	494.240	-
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	6.524.127	18.195.121
Anden gæld		152.387	17.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>7.170.754</u>	<u>18.212.300</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<u>17.362.281</u>	<u>18.295.980</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>17.511.737</u></u>	<u><u>18.349.731</u></u>
<b>Eventualposter mv.</b>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		

## **Note 1: ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for MF Ejendom 1 ApS for 2016/17 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 fholdes 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### 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.

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 proventuet 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 lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## NOTER

	2016/17 kr.	2016/17 kr.
<b>Note 2. Finansielle udgifter</b>		
Renter på real-kredit lån	123.700	-
Andre finansielle udgifter	44.395	-
Renter til tilknyttede virksomheder	90.594	72.332
	<u>258.689</u>	<u>72.332</u>

**Note 3. Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-154.874	-82.622
Regulering af udskudt skat	161.539	83.680
	<u>6.664</u>	<u>1.058</u>

**Note 4. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober	17.250.000
Tilgang	1.111.623
<b>Kostpris 30.september</b>	<u>18.361.623</u>
Afskrivninger 1. oktober	289.635
Årets afskrivninger	715.125
<b>Afskrivninger 30.september</b>	<u>1.004.760</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.september</b>	<u>17.356.863</u>

**Note 5. Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 14. oktober	50.000	3.751,13	-	53.751
Forslag til årets resultatdisponering		95.705	0	95.705
<b>Egenkapital 30. september</b>	<u>50.000</u>	<u>99.456</u>	<u>0</u>	<u>149.456</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	-	10.440.548	494.240	7.772.735
	<u>-</u>	<u>10.440.548</u>	<u>494.240</u>	<u>7.772.735</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 6.524 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 1 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 10.440 tdkk er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 17.357 tdkk.