

M&R Ejendomme ApS

Åbakkevej 5

5462 Morud

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. april 2020

Jesper Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for M&R Ejendomme 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 17. marts 2020

Direktion

Jesper Mikkelsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i M&R Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M&R Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bellinge, den 17. marts 2020

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne3097

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M&R Ejendomme ApS Åbakkevej 5 5462 Morud
CVR-nr.	38860291
Stiftelsesdato	17. august 2017
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Jesper Mikkelsen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV
CVR-nr.	10092159

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervmæssig udlejning samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 9.650, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 3.222.116, og en egenkapital på kr. 61.508.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for M&R Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Da regnskabsåret 2017/18 var virksomhedens 1. regnskabsår, er dette årsregnskab med tilhørende noter opstillet med sammenligningstal for for perioden 17/8 2017 - 31/12 2018.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendom er inkl. forbrugsafgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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
Investeringssejendom	50 år	0-60%

Der afskrives ikke på grunden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		172.299	41.841
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.406	-8.602
Driftsresultat		137.893	33.239
Finansielle omkostninger	2	-125.537	-30.856
Resultat før skat		12.356	2.383
Skat af årets resultat		-2.706	-525
Årets resultat		9.650	1.858
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.650	1.858
Resultatdisponering		9.650	1.858

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.211.271	3.245.677
Materielle anlægsaktiver		3.211.271	3.245.677
Anlægsaktiver		3.211.271	3.245.677
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.100
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	58.485
Periodeafgrænsningsposter		3.960	3.878
Tilgodehavender		3.960	67.463
Likvide beholdninger		6.885	523
Omsætningsaktiver		10.845	67.986
Aktiver		3.222.116	3.313.663

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	11.508	1.858
Egenkapital		61.508	51.858
Hensættelser til udskudt skat		56.062	59.010
Hensatte forpligtelser		56.062	59.010
Gæld til kreditinstitutter		2.072.689	2.128.179
Gæld til banker		389.999	414.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		450.000	450.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.912.688	2.992.991
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		81.400	81.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.500
Selskabsskat		5.654	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.804	25.104
Deposita		68.000	68.000
Kortfristede gældsforpligtelser		191.858	209.804
Gældsforpligtelser		3.104.546	3.202.795
Passiver		3.222.116	3.313.663
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2019	2017/18	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	125.537	30.856	
	125.537	30.856	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	50.000	0	
Årets tilgang	0	50.000	
Saldo ultimo	50.000	50.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 2 år.			
4. Overført resultat			
Saldo primo	1.858	0	
Årets tilgang	9.650	1.858	
Saldo ultimo	11.508	1.858	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.072.689	56.400	1.871.300
Gæld til banker	389.999	25.000	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	450.000	0	450.000
	2.912.688	81.400	2.621.300

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

DLR Kredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Floravænget 2. Det samlede pant udgør kr. 2.256.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.211.271.

Yderligere er der overfor mellemværende med Middelfart Sparekasse stillet sikkerhed i ejerpantebrev på kr. 500.000 i ejendommen Floravænget 2.