



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART APS

VÆRKSTEDSVEJ 17, SKRILLINGE, 5500 MIDDELFART

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2020

Jørgen P. Jensen

CVR-NR. 14 45 69 37

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS Værkstedvej 17 Skrillinge 5500 Middelfart CVR-nr.: 14 45 69 37 Stiftet: 17. august 1990 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Peter Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Nytov 1 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15. juni 2020

Direktion:

Jørgen Peter Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Middelfart, den 15. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af 2 ejendomme. Ejendommene omfatter både erhvervslejemål og beboelse.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten som going concern. De nuværende kreditter forventes forlænget på uændrede vilkår.

Budgettet for 2020 viser mindre overskud.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		439.476	449.372
Af- og nedskrivninger.....		-221.889	-220.124
DRIFTSRESULTAT		217.587	229.248
Andre finansielle omkostninger.....	2	-171.029	-194.488
RESULTAT FØR SKAT		46.558	34.760
Skat af årets resultat.....	3	-30.819	-7.670
ÅRETS RESULTAT		15.739	27.090
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		15.739	27.090
I ALT		15.739	27.090

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		7.380.418	7.581.708
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		208.330	196.294
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.588.748	7.778.002
ANLÆGSAKTIVER.....		7.588.748	7.778.002
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		39.848	44.348
Periodeafgrænsningsposter.....		18.868	18.709
Øvrige tilgodehavender.....		112.850	43.950
Tilgodehavender.....		171.566	107.007
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		171.566	107.007
AKTIVER.....		7.760.314	7.885.009
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		2.988.523	3.059.432
Overført overskud.....		-1.940.925	-2.027.573
EGENKAPITAL.....	5	1.172.598	1.156.859
Hensættelse til udskudt skat.....		457.261	426.442
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		457.261	426.442
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.156.153	2.416.478
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.156.153	2.416.478
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	265.347	264.995
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		14.328	14.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.468	38.758
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		178.805	111.689
Anden gæld.....		3.496.354	3.455.460
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.974.302	3.885.230
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.130.455	6.301.708
PASSIVER.....		7.760.314	7.885.009
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)				
 Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.581	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	163.448	194.488		
	171.029	194.488		
 Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	30.819	7.670		
	30.819	7.670		
 Materielle anlægsaktiver			4	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019.....	5.293.771	282.500		
Tilgang.....	0	32.635		
Kostpris 31. december 2019.....	5.293.771	315.135		
Opskrivninger 1. januar 2019.....	4.195.076	0		
Opskrivninger 31. december 2019.....	4.195.076	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	1.907.139	106.805		
Årets afskrivninger	201.290	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	2.108.429	106.805		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	7.380.418	208.330		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	3.548.977			
 Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	3.059.432	-2.027.573	1.156.859
Overførsel til/fra andre poster.....		-70.909	70.909	
Forslag til resultatdisponering.....			15.739	15.739
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	2.988.523	-1.940.925	1.172.598

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.421.500	265.347	1.479.315	2.681.473	264.995	
	2.421.500	265.347	1.479.315	2.681.473	264.995	

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DDN Middelfart ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Der er til 3. mand afgivet virksomhedspant kr. 500.000 med pant i tilgodehavender, varelager, driftmateriel og goodwill. Der er ligeledes til 3. mand afgivet ejerpantebreve total kr. 1.500.000.

Usikkerhed ved going concern

9

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten som going concern. Ledelsen forventer at finansieringskilderne fortsætter på uændrede vilkår. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at lejerne også fremover har mulighed for at betale indgåede huslejeaftaler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	30 %

Grunde og bygninger er opskrevet til en tilnærmet dagsværdi. Tilnærmet dagsværdi fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af sagskyndig vurderingsmand.

Fortjeneste eller tab ved salg 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 driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer normalt til nominel værdi.