

# Udviklingsselskabet Midtmors ApS

Glintborgvej 4, 7900 Nykøbing Mors

CVR-nr. 15 72 70 39

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

---

Frank Bertelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Udviklingsselskabet Midtmors ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 24. april 2018

### **Direktion**

Janni Kristensen

### **Bestyrelse**

Niels Bertel Klausen  
Formand

Bent Fredholm  
Næstformand

Tom Svejstrup Madsen

Rasmus Rosenkrantz de Lasson

Verner Jensen

Ragnar Odgaard Christensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Udviklingsselskabet Midtmors ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Midtmors ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Selskabet har ikke ført ejerbog hvorved det har overtrådt selskabslovens § 50, ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

#### **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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Nykøbing Mors, den 24. april 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Flemming Hansen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32244

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Udviklingsselskabet Midtmors ApS Glintborgvej 4 7900 Nykøbing Mors  CVR-nr.: 15 72 70 39 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Bertel Klausen, Formand Bent Fredholm, Næstformand Tom Svejstrup Madsen Rasmus Rosenkrantz de Lasson Verner Jensen Ragnar Odgaard Christensen
<b>Direktion</b>	Janni Kristensen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Limfjordsvej 42 7900 Nykøbing Mors
<b>Bankforbindelse</b>	Frøslev-Møllerup Sparekasse, Frøslev Byvej 3, 7900 Nykøbing Mors

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat før skat anses for tilfredsstillende. I regnskabsåret 2017 har den eneste aktivitet været udlejning af Majgården.

Selskabets ledelse har indgået dialog med Morsø Kommune omkring forhandling af forlængelse af lejekontrakten. Den eksisterende kontrakt har udløbsdato den 30. juni 2018.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Årsrapporten for Udviklingsselskabet Midtmors ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	20 - 30 år
-----------	------------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	171.432	171.432
Andre eksterne omkostninger	-34.847	-43.783
<b>Bruttoresultat</b>	<b>136.585</b>	<b>127.649</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.182	-58.182
<b>Driftsresultat</b>	<b>78.403</b>	<b>69.467</b>
Andre finansielle indtægter	84	145
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.487</b>	<b>69.612</b>
1 Skat af årets resultat	-17.363	-15.843
<b>Årets resultat</b>	<b>61.124</b>	<b>53.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	61.124	56.171
Overføres til øvrige reserver	0	-2.402
<b>Disponeret i alt</b>	<b>61.124</b>	<b>53.769</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.260.544</u>	<u>2.345.393</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.260.544</u>	<u>2.345.393</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.260.544</u></b>	<b><u>2.345.393</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.573	0
	Andre tilgodehavender	<u>500</u>	<u>500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>54.073</u>	<u>500</u>
	Likvide beholdninger	<u>233.084</u>	<u>293.415</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>287.157</u></b>	<b><u>293.915</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.547.701</u></b>	<b><u>2.639.308</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	206.500	206.500
4 Overført resultat	362.636	301.512
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>569.136</b>	<b>508.012</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5 Hensættelser til udskudt skat	36.429	22.894
Andre hensatte forpligtelser	70.326	94.591
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>106.755</b>	<b>117.485</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til pengeinstitutter	1.035.352	1.149.352
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.035.352	1.149.352
Kortfristet del af langfristet gæld	114.000	114.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.615	6.100
Selskabsskat	5.790	1.962
Anden gæld	10.721	22.398
Periodeafgrænsningsposter	693.332	719.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	836.458	864.459
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.871.810</b>	<b>2.013.811</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.547.701</b>	<b>2.639.308</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	3.762	1.962
Årets regulering af udskudt skat	13.535	13.881
Regulering af tidligere års skat	66	0
	<b>17.363</b>	<b>15.843</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	4.020.155	4.020.155
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>4.020.155</b>	<b>4.020.155</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-1.674.762	-1.589.913
Årets af-/nedskrivninger	-84.849	-84.849
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-1.759.611</b>	<b>-1.674.762</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>2.260.544</b>	<b>2.345.393</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	206.500	206.500
	<b>206.500</b>	<b>206.500</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	301.512	245.341
Årets overførte overskud eller underskud	61.124	56.171
	<b>362.636</b>	<b>301.512</b>

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	22.894	9.013
Udskudt skat af årets resultat	13.535	13.881
	<b>36.429</b>	<b>22.894</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	36.429	22.894
	<b>36.429</b>	<b>22.894</b>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Boliglån Frøslev M.Spk	1.149.352	1.263.352
	1.149.352	1.263.352
Heraf forfalder inden for 1 år	-114.000	-114.000
	<b>1.035.352</b>	<b>1.149.352</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	579.352	693.352
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til Frøslev-Møllerup Sparekasse, 1.149 t.kr., er der givet ejerpantebreve i matr. nr. 19 am Frøslev By, for i alt 1.900 t.kr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.261.		