

## Årsrapport for 2015/16

01.05.15 - 30.04.16  
(18. regnskabsår.)

### Midtfjord Erhvervsejendomme ApS

Vindblæsevej 60  
9670 Løgstør

CVR-nr. 20 90 03 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2016.

Dirigent:

  
Torben Haldrup

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. maj - 30. april</b>	<b>9</b>
<b>Balance 30. april</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Midtfjord Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 30. september 2016.

## Direktion

Hans Welling



## Bestyrelse

  
Torben Haldrup

  
Birgitte Welling

Hans Welling



# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Midtfjord Erhvervsejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Midtfjord Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 5, hvor ledelsen har beskrevet den betydelige usikkerhed, som er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Løgstør, den 30. september 2016

**Revisionskontoret Iversen & Hedegaard**  
**Registreret revisionsfirma**



Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Midtfjord Erhvervsejendomme ApS Vindblæsvej 60 9670 Løgstør
	Telefon: 98 67 11 55 E-mail: info@hanswelling.dk
	CVR-nr.: 20 90 03 34 Stiftet: 1998 Hjemstedskommune: Vesthimmerland Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Torben Haldrup Birgitte Welling Hans Welling
<b>Direktion</b>	Hans Welling
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret Iversen & Hedegaard Registreret revisionsfirma Sønderport 52 9670 Løgstør
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Himmerland ApS Rådhusgade 8 9670 Løgstør
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank Østerbrogade 26 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. september 2016 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter køb, opførelse og udlejning af fast ejendom.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## **Den forventede udvikling**

Den positive udvikling fra 2015/16 ser ud til at fortsætte, og der forventes også et positivt resultat for det kommende år.

## **Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Midtjylland Erhvervsjendomme ApS for 2015/16 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

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 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 ressourcer 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 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

### Handelsvirksomhed

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renteindtægter og omkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Hans Welling A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Grunde og bygninger (beregnet dagsværdi – ARL § 38)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til modervirksomhed omfatter beløb som følge af sambeskatningen samt øvrige bevægelser på mellemregning.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>396.666</b>	<b>398</b>	
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>396.666</b>	<b>398</b>	
Andre finansielle indtægter	3.044	0	
Andre finansielle omkostninger	73.209	35	
<b>Resultat før skat</b>	<b>326.500</b>	<b>363</b>	
Skat af årets resultat	65.897	81	1
<b>Årets resultat</b>	<b>260.603</b>	<b>282</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år	347.339	66	
Årets resultat	260.603	282	
<b>Til disposition</b>	<b>607.943</b>	<b>347</b>	
Overført til næste år	607.943	347	
<b>Disponeret i alt</b>	<b>607.943</b>	<b>347</b>	

## Balance 30. april

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4.540.000	4.540	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.540.000</u>	<u>4.540</u>	2
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.540.000</u>	<u>4.540</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	605.040	649	
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>605.040</u>	<u>649</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>41.140</u>	<u>54</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>646.180</u>	<u>703</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u>5.186.180</u>	<u>5.243</u>	

## Balance 30. april

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	Note
	Hele kr.	1.000 kr.	
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	300.000	300	
Overført resultat	607.943	347	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>907.943</b>	<b>647</b>	3
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat	87.057	93	
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>87.057</b>	<b>93</b>	
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.469	2.166	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.000.469</b>	<b>2.166</b>	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	165.500	165	
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.887.933	2.021	
Selskabsskat	71.830	85	
Anden gæld	65.448	66	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.190.712</b>	<b>2.338</b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.191.181</b>	<b>4.503</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.186.180</b>	<b>5.243</b>	
Usikkerhed ved indregning og måling			5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Eventualposter m.v.			7
Ejerforhold			8

## Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
		Hele kr.	1.000 kr.
	Skat af årets resultat	71.830	85
	Udskudt skat af årets resultat	-5.933	-4
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>65.897</b>	<b>81</b>

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
		Hele kr.
	Dagsværdi primo	4.540.000
	<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>4.540.000</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>4.540.000</b>

3	Egenkapital	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
		Hele kr.	Hele kr.	Hele kr.
	Saldo primo	300.000	347.339	647.339
	Årets resultat	0	260.603	260.603
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>607.943</b>	<b>907.943</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.327.469

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,3 % - point vil ændre den samlede dagsværdi med ca 150 tkr.

## Noter til årsrapporten

---

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.166 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør t.kr. 4.540.

### 7 **Eventualposter m.v.**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hans Welling A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Udover udskudt skat som fremgår af balancen, påhviler der ikke selskabet andre eventualforpligtelser.

### 8 **Ejerforhold**

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen: Hans Welling A/S