



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MIDTFJORD ERHVERVSEJENDOMME APS**

**HAVNEVEJ 30, 9670 LØGSTØR**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2019

---

**Birgitte Welling**

**CVR-NR. 20 90 03 34**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Midtfjord Erhvervsejendomme ApS Havnevej 30 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 20 90 03 34 Stiftet: 26. februar 1998 Hjemsted: Vesthimmerland Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Welling Hans Vilhelm Sorvad Welling Torben Haldrup
<b>Direktion</b>	Hans Vilhelm Sorvad Welling
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank A/S Erhvervscenter Aars Markedsvej 5-7 9600 Aars

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Midtfjord Erhvervsejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 24. maj 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Vilhelm Sorvad Welling

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Birgitte Welling

\_\_\_\_\_  
Hans Vilhelm Sorvad Welling

\_\_\_\_\_  
Torben Haldrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Midtfjord Erhvervsjendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Midtfjord Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af lejerabat vedrørende ny lejer. Det forventes, at resultatet vil blive normaliseret over de kommende år i takt med, at lejerabatterne udløber.

Der er modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, og årsrapporten aflægges som følge heraf under forudsætning af going concern.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### 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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>216.518</b>	<b>365.570</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-45.952	-49.820
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>170.566</b>	<b>315.750</b>
Skat af årets resultat.....	2	-40.932	-118.812
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>129.634</b>	<b>196.938</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		129.634	196.938
<b>I ALT</b> .....		<b>129.634</b>	<b>196.938</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.540.000	4.540.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.540.000</b>	<b>4.540.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.540.000</b>	<b>4.540.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.250	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.722	0
Periodeafgrænsningsposter.....		19.675	19.625
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>31.647</b>	<b>19.625</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>634</b>	<b>5.622</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>32.281</b>	<b>25.247</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.572.281</b>	<b>4.565.247</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		1.085.187	955.553
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.385.187</b>	<b>1.255.553</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		232.432	185.778
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>232.432</b>	<b>185.778</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.532.714	1.702.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.532.714</b>	<b>1.702.866</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	170.850	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.032.762	1.054.432
Selskabsskat.....		0	62.722
Anden gæld.....		191.670	108.896
Periodeafgrænsningsposter.....		1.666	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.421.948</b>	<b>1.421.050</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.954.662</b>	<b>3.123.916</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.572.281</b>	<b>4.565.247</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	24.508	26.781	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	21.444	23.039	
	<b>45.952</b>	<b>49.820</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-5.722	55.993	2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	6.729	
Regulering af udskudt skat.....	46.654	56.090	
	<b>40.932</b>	<b>118.812</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....		6.577.083	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>6.577.083</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-2.037.083	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>-2.037.083</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>4.540.000</b>	

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Løgstør, der benyttes til salg, fremstilling og reparation af haveredskaber- og maskiner. Ejendommen består af lager- og produktionshal, butik og kontor.

Ejendommens dagsværdi vurderes ud fra aktuel salgspris og ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommen er vurderet i niveauet 360-370 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 8,5 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			300.000	955.553	1.255.553	
Forslag til årets resultatdisponering.....				129.634	129.634	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>300.000</b>	<b>1.085.187</b>	<b>1.385.187</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.703.564	170.850	850.373	1.872.866	170.000	
	<b>1.703.564</b>	<b>170.850</b>	<b>850.373</b>	<b>1.872.866</b>	<b>170.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hans Welling A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, som pr. 31. december 2018 udgør 1.704 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.540 tkr.						
 <b>Forudsætning for going concern</b>						<b>8</b>
Der er modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, og årsrapporten aflægges som følge heraf under forudsætning af going concern.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						
Direktøren er ulønnet, og eneste ansatte i selskabet.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Midtfjord Erhvervsejendomme ApS for 2018 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 ejendommen, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.