

M E D H Ejendom ApS

Rylevej 12
2680 Solrød Strand
CVR nr. 21 56 88 99

Ekstern årsrapport for 2018/19

(21. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

Selskabsoplysninger

M E D H Ejendom ApS
Rylevej 12
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 21568899
Hjemsted: Solrød
Stiftet: 5. januar 1999
Regnskabsår: 2018/19

Direktion

Elo Tjørnelund Larsen

Revision

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

JJL/
A1552919

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------------	---

Årsregnskab 2018/19

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance.....	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for M E D H Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 9. oktober 2019

I direktionen:

Elo Tjørnelund Larsen

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i M E D H Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M E D H Ejendom ApS for regnskabsåret 2018/19 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 og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. oktober 2019
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 637.038.

Egenkapitalen udgør kr. 21.925.274.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for M E D H Ejendom ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige, som følge af manglende tilstedeværelse, fx refusion af løn under sygdom.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme måles til dagsværdi og tilhørende finansiering måles til amortiseret kostpris, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet og øvrige centrale forudsætninger til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden. Udskudt skat indregnes altid til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note		2017/18
BRUTTOFORTJENESTE		1.705.275	1.706.143
Personaleomkostninger.....	2	-1.087.001	-1.060.116
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>200.000</u>	<u>600.000</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		818.274	1.246.027
Øvrige finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-25</u>
RESULTAT FØR SKAT		818.274	1.246.002
Skat af årets resultat	4	<u>-181.236</u>	<u>-275.044</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>637.038</u></u>	<u><u>970.958</u></u>
RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat		<u>637.038</u>	<u>970.958</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>637.038</u></u>	<u><u>970.958</u></u>

Balance pr. 30. september 2019

AKTIVER	Note	30/9-18	
Grunde og bygninger	3	<u>23.900.000</u>	<u>23.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>23.900.000</u>	<u>23.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>23.900.000</u>	<u>23.700.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.212</u>	<u>2.150</u>
Tilgodehavender		<u>2.212</u>	<u>2.150</u>
Likvide beholdninger		<u>3.251.620</u>	<u>2.718.650</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>3.253.832</u>	<u>2.720.800</u>
AKTIVER		<u><u>27.153.832</u></u>	<u><u>26.420.800</u></u>

Balance pr. 30. september 2019

	Passiver	Note	30/9-18
Anpartskapital		720.000	720.000
Overført resultat		21.205.274	20.568.236
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL	5	21.925.274	21.288.236
Udskudt skat		4.489.584	4.385.018
HENSATTE FORPLIGTELSER		4.489.584	4.385.018
Leverandører af varer og tjenesteydelser		719	2.084
Anden gæld		661.140	653.543
Periodeafgrænsningsposter		445	9.419
Sambeskatingsbidrag		76.670	82.500
Kortfristede gældsforpligtelser		738.974	747.546
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		738.974	747.546
PASSIVER		27.153.832	26.420.800
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Ingen		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi 30. september 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,50 og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
7,25%	24.700	22.549
7,50%	23.900	21.925
7,75%	23.100	21.301

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter

2 Personalemkostninger	2017/18	
De samlede personalemkostninger udgør:		
Løn og gager	1.009.674	987.172
Pensioner	59.456	53.500
Andre omkostninger til social sikring	17.871	19.444
	<u>1.087.001</u>	<u>1.060.116</u>
Personalemkostninger i alt	<u>1.087.001</u>	<u>1.060.116</u>
Det gennemsnitlige antal ansatte andrager	<u>2</u>	
3 Anlægsoversigt		
Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris pr. 1. oktober 2018.....		<u>11.385.171</u>
Kostpris pr. 30. september 2019.....		<u>11.385.171</u>
Regulering til dagsværdi pr. 1. oktober 2018.....		12.314.829
Årets regulering til dagsværdi		<u>200.000</u>
Regulering til dagsværdi pr. 30. september 2019.....		<u>12.514.829</u>
Regnskabsm. værdi pr. 30. september 2019.....		<u>23.900.000</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2017/18	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-200.000</u>	<u>-600.000</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	<u>-200.000</u>	<u>-600.000</u>

Noter

4 Skat af årets resultat	2017/18	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	76.670	82.500
Årets regulering af udskudt skat	104.566	192.544
Skat af årets resultat i alt	181.236	275.044

5 Egenkapital	1/10-18	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/9-19
Anpartskapital	720.000	-	-	720.000
Overført resultat	20.568.236	-	637.038	21.205.274
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
I alt	21.288.236	0	637.038	21.925.274

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter udgør 34 t.kr. pr. 30. september 2019. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.