

Midtsjællands Ejendomme ApS

Søndergade 7
4130 Viby Sj.

CVR nr.: 29 16 89 62

Årsrapport for 2017/18

13. regnskabsår

Generalforsamling

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

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni	6
Balance pr. 30. juni	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabet

Midtsjællands Ejendomme ApS
Søndergade 7
4130 Viby Sj.

Telefon: 46 49 85 01

CVR nr.: 29 16 89 62

Stiftet: 4. november 2005

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. juli til 30. juni

Direktion

Jørgen Abildgaard Nielsen

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018 for Midtsjællands Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sj., den 27. september 2018

I direktionen:

Jørgen Abildgaard Nielsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter for regnskabårets periode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, variable omkostninger, administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, variable omkostninger, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på 8% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Bruttofortjeneste	477.029	504
Finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger	<u>-263.139</u>	<u>-270</u>
Finansielle poster i alt	<u>-263.139</u>	<u>-269</u>
Resultat før skat	213.890	235
1 Skat af årets resultat	<u>-20.042</u>	<u>-52</u>
Årets resultat	<u>193.848</u>	<u>183</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>193.848</u>	<u>183</u>
Disponeret i alt	<u>193.848</u>	<u>183</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1 Investeringsejendomme	<u>7.300.000</u>	<u>7.300</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.300.000</u>	<u>7.300</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.300.000</u>	<u>7.300</u>
Udskudte skatteaktiver	2.000	2
Andre tilgodehavender	<u>140.882</u>	<u>57</u>
Tilgodehavender i alt	<u>142.882</u>	<u>59</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>142.882</u>	<u>59</u>
Aktiver i alt	<u><u>7.442.882</u></u>	<u><u>7.359</u></u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Selskabskapital	375.000	375
Overført resultat	587.782	395
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
3 Egenkapital i alt	962.782	770
Gæld til realkreditinstitutter	3.008.979	3.174
Kreditinstitutter	997.486	1.264
Selskabsskat	20.790	1
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.027.255	4.439
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	407.986	404
Kreditinstitutter	1.246.977	977
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.907	0
Anden gæld	158.860	355
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	537.115	414
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.452.845	2.150
Gældsforpligtelser i alt	6.480.100	6.589
Passiver i alt	7.442.882	7.359
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	20.042	1
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>51</u>
	<u>20.042</u>	<u>52</u>
2 <u>Investeringsejendomme</u>		
Kostpris pr. 1. juli	8.430.318	8.430
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30. juni	<u>8.430.318</u>	<u>8.430</u>
Værdireguleringer pr. 1. juli	1.130.318	1.130
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 30. juni	<u>1.130.318</u>	<u>1.130</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>7.300.000</u>	<u>7.300</u>

Ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme er der anvendt en afkastmodel. Afkastmodellen er anvendt konsistent over de seneste år. Modellen tager udgangspunkt i de årlige lejeindtægter reduceret med udlejers driftsomkostninger. I afkastmodellen indgår udlejers vedligeholdelsesomkostninger, som er skønnet ud fra ejendommens nuværende stand, samt en årlig omkostning pr. kvm på kr. 186. Den gennemsnitlige leje pr. kvm har udgjort kr. 598 i regnskabsåret. Udlejningsprocenten har været på 80% i regnskabsåret.

Afkastprocenten, der er anvendt i regnskabsåret, udgør 8% baseret på eksterne markedsrapporter for området. Ved ændring af afkastprocenten udgør dagsværdien i forhold til afkastmodellen følgende:

Oplysninger om ejendomme

	<u>t. kr.</u>
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-430
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	488

Der er ikke anvendt valuarvurdering

Noter

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
3 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. juli	375.000	375
	375.000	375
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. juli	393.934	212
Overført af årets resultat	193.848	183
	587.782	395
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. juli	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	0	0
4 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.180.390	3.348
Kreditinstitutter	1.234.061	1.494
	4.414.451	4.842
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	171.411	174
Kreditinstitutter	236.575	230
	407.986	404
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	2.304.708	2.470
Kreditinstitutter	0	368
	2.304.708	2.838

Noter

Note

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 3.180 er der tinglyst pant i ejendommene. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.234, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 7.300.