

Midtsjællands Ejendomme ApS

Søndergade 7
4130 Viby Sj.

CVR nr.: 29 16 89 62

Årsrapport for 2018/19

14. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁸/10 2019.

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	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

Sven Westergaard

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 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, den 28. oktober 2019

I direktionen:



Sven Westergaard

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 underskud, som selskabets ledelse vurderer som utilfredsstillende.

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 regnskabsårets 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 nettorealisationseværdi.

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>	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	387.118	478
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	0
	Andre driftsomkostninger	0
	Driftsresultat	478
	Finansielle omkostninger	-262
	Finansielle poster i alt	-262
	Resultat før skat	216
1	Skat af årets resultat	-20
	Årets resultat	196
	Forslag til resultatdisponering	
	Udbytte	0
	Overført resultat	196
	Disponeret i alt	196

Balance pr. 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
2 Investeringsejendomme	<u>3.200.000</u>	<u>7.300</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>7.300</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>7.300</u>
Udskudte skatteaktiver	2.000	2
Andre tilgodehavender	<u>39.698</u>	<u>140</u>
Tilgodehavender i alt	<u>41.698</u>	<u>142</u>
Likvide beholdninger	<u>51.149</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>92.847</u>	<u>142</u>
Aktiver i alt	<u><u>3.292.847</u></u>	<u><u>7.442</u></u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Selskabskapital	375.000	375
Overført resultat	14.900	590
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
3 Egenkapital i alt	389.900	965
Gæld til realkreditinstitutter	1.596.743	3.009
Kreditinstitutter	0	997
Selskabsskat	23.518	21
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.620.261	4.027
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	99.382	408
Kreditinstitutter	291.067	1.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.727	103
Anden gæld	145.457	158
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	709.053	537
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.282.686	2.450
Gældsforpligtelser i alt	2.902.947	6.477
Passiver i alt	3.292.847	7.442
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	3.476	20
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<u>3.476</u>	<u>20</u>
2 <u>Investeringsejendomme</u>		
Kostpris pr. 1. juli	8.430.018	8.430
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-3.619.214	0
Kostpris pr. 30. juni	<u>4.810.804</u>	<u>8.430</u>
Værdireguleringer pr. 1. juli	1.130.318	1.130
Årets værdiregulering	700.000	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	-219.514	0
Værdireguleringer pr. 30. juni	<u>1.610.804</u>	<u>1.130</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>3.200.000</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 ejendommenes nuværende stand, samt en årlig omkostning pr. kvm på kr. 391. Den gennemsnitlige leje pr. kvm udgør kr. 712 ved nuværende leje. 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	-294
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	333

Der er ikke anvendt valuarvurdering

Noter

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
3 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. juli	<u>375.000</u>	<u>375</u>
	<u>375.000</u>	<u>375</u>
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. juli	587.784	394
Overført af årets resultat	<u>-572.884</u>	<u>196</u>
	<u>14.900</u>	<u>590</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. juli	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.696.125	3.180
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>1.234</u>
	<u>1.696.125</u>	<u>4.414</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	99.382	171
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>237</u>
	<u>99.382</u>	<u>408</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	1.193.636	2.305
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.193.636</u>	<u>2.305</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
5 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>		
Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 1.696 er der tinglyst pant i ejendommene. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.200, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.		

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 3.900.