

Midtsjællands Ejendomme ApS

Søndergade 7
4130 Viby Sj.

CVR nr.: 29 16 89 62

Årsrapport for 2016/17

12. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/11 2017.

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni	7
Balance pr. 30. juni	8
Noter	10

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 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.

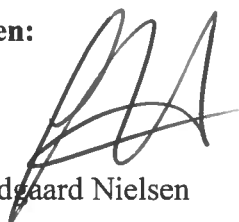
Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sj., den 7. november 2017

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

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 nettorealiseringsværdi.

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagspris/salgsværdi på baggrund af ejendommens indtjeningssevne. Årets værdiregulering 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 mellem 5% og 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.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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>	2016/17 <u>kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	503.247	477
Finansielle indtægter	558	9
Finansielle omkostninger	<u>-269.713</u>	<u>-351</u>
Finansielle poster i alt	<u>-269.155</u>	<u>-342</u>
Resultat før skat	234.092	135
1 Skat af årets resultat	<u>-51.748</u>	<u>-30</u>
Årets resultat	<u><u>182.344</u></u>	<u><u>105</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>182.344</u>	<u>105</u>
Disponeret i alt	<u><u>182.344</u></u>	<u><u>105</u></u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
1 Grunde og bygninger	<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	53
Andre tilgodehavender	47.158	116
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.584</u>	<u>11</u>
Tilgodehavender i alt	<u>58.742</u>	<u>180</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>58.742</u>	<u>180</u>
Aktiver i alt	<u><u>7.358.742</u></u>	<u><u>7.480</u></u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Selskabskapital	375.000	375
Overført resultat	393.934	211
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
3 Egenkapital i alt	768.934	586
Gæld til realkreditinstitutter	3.174.195	3.432
Kreditinstitutter	1.264.243	1.487
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.438.438	4.919
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	403.863	316
Kreditinstitutter	978.601	972
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	11
Selskabsskat	748	0
Anden gæld	354.282	263
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	413.876	413
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.151.370	1.975
Gældsforpligtelser i alt	6.589.808	6.894
Passiver i alt	7.358.742	7.480
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	748	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>51.000</u>	<u>30</u>
	<u>51.748</u>	<u>30</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 ejendommenes nuværende stand, samt en årlig omkostning pr. kvm på kr. 186. Den gennemsnitlige leje pr. kvm har udgjort kr. 612 i regnskabsåret. Udlejningsprocenten har været på 100% 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:

	t.kr.
Ved fald på 0,5%	7.787
Ved stigning på 0,5%	6.871

Der er ikke anvendt en valuarvurdering.

Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</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	211.590	106
Overført af årets resultat	<u>182.344</u>	<u>105</u>
	<u>393.934</u>	<u>211</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	3.347.807	3.507
Kreditinstitutter	<u>1.494.494</u>	<u>1.728</u>
	<u>4.842.301</u>	<u>5.235</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	173.612	75
Kreditinstitutter	<u>230.251</u>	<u>241</u>
	<u>403.863</u>	<u>316</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	2.470.131	2.341
Kreditinstitutter	<u>368.000</u>	<u>523</u>
	<u>2.838.131</u>	<u>2.864</u>

Noter

Note

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets bankgæld i alt t.kr. 1.494 er der i ejendommene tinglyst ejerpantebreve på i alt kr. 1.600.000, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

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