

**Midt-Invest ApS**

**Finlandsvej 13**

**4180 Sorø**

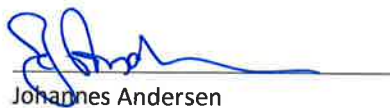
**CVR-nummer 29820430**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 24/5 2018



Johannes Andersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Midt-Invest ApS

Finlandsvej 13

4180 Sorø

Hjemstedskommune:

Sorø

CVR-nummer:

29820430

Regnskabsperiode:

1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Johannes Andersen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab

Ndr. Ringgade 74

4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Midt-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 30. april 2018

Direktionen:



Johannes Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Midt-Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Midt-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Slagelse, 30. april 2018

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Karsten Kildegaard

Registreret revisor

mne1112

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme til boligformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret købt en ejendom, der herefter er udlejet og optaget som investeringsejendom.

Herudover har selskabet fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>95.287</b>	<b>95</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-54.362	-47
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>40.925</b>	<b>48</b>
1	Finansielle omkostninger	-66.211	-51
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-25.286</b>	<b>-4</b>
	Skat af årets resultat	-6.037	-9
	<b>Årets resultat</b>	<b>-31.323</b>	<b>-13</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-31.323	-13
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-31.323</b>	<b>-13</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	1.935.000	1.200
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.935.000</b>	<b>1.200</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.935.000</b>	<b>1.200</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.198</b>	<b>5</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.198</b>	<b>5</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.940.198</b>	<b>1.205</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-11.170	20
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>113.830</b>	<b>145</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	278.862	291
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>278.862</b>	<b>291</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.999	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.464.971	701
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.037	9
	Anden gæld	52.500	35
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.547.507</b>	<b>769</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.826.369</b>	<b>1.060</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.940.198</b>	<b>1.205</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomhed	60.817	45
Andre finansielle omkostninger	5.394	6
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>66.211</b>	<b>51</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt %2 beskæftigede (sidste år %3).

**3 Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i landområder i Vestsjælland, som blev anskaffet i 2010, 2012 og 2017. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til boligformål. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017	2016
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8,5	8,5

4 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	0	20	145
Årets resultat	0	0	-31	-31
	0	114	0	114
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>114</b>	<b>-11</b>	<b>228</b>

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	230.303	241
--	---------	-----

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for modervirksomhed Birnes Holding ApS' banklån, der på balancedagen har en restgæld på TDKK 245.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Birnes Holding ApS og søsterselskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 291, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 575.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 regskabspost nedenfor.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen og salg af ydelser i den forbindelse indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter primært renteindtægter og –omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.