

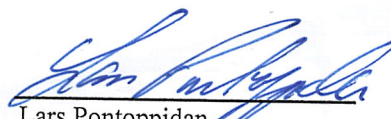
Midtjysk Ejendomme ApS

Smedebakken 8
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 91 27 69

Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2017


Lars Pontoppidan
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-5
 Selskabsoplysninger.....	 6
 Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Midtjysk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. november 2017

Direktion



Frank Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Midtjysk Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Midtjysk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 30. november 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95



Per Krogh

registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Midtjysk Ejendomme ApS
Smedebakken 8
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 91 27 69

Stiftet: 12. september 2006

Hjemstedskommune: Silkeborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Frank Hansen

Revisor

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Resultatopgørelse

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	
	254.760	291.539
1	Personaleomkostninger	0
	INDTJENINGSBIDRAG	30.456
	254.760	321.995
	Af- og nedskrivninger	-374.925
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-243
	Dagsværdiregulering af gæld	-1.525.000
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	5.524
	-119.059	-1.197.724
2	Finansielle indtægter	2.194
3	Finansielle omkostninger	0
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-237.110
	-373.619	-1.434.834
	Skat af årets resultat	-112.179
	ÅRETS RESULTAT	314.936
	-485.798	-1.119.898
	Forslag til resultatdisponering:	
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0
	Overført resultat	1.000.000
	Disponeret i alt	-2.119.898
	-485.798	-1.119.898

Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
4	8.155.000	10.450.000
	Driftsmateriel og inventar	4.399
	Materielle anlægsaktiver	<u>6.199</u>
	<u>8.159.399</u>	<u>10.456.199</u>
ANLÆGSAKTIVER		
	<u>8.159.399</u>	<u>10.456.199</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.152
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	175.545
	Andre tilgodehavender	25.634
	Udskudt skatteaktiv	11.827
	Tilgodehavende selskabsskat	26.604
	Periodeafgrænsningsposter	40.045
	Tilgodehavender	<u>286.807</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.938.830</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.225.637</u>
	AKTIVER	<u>10.385.036</u>
		<u>10.734.636</u>

Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
	500.000	500.000
	472.400	958.198
5	<u>972.400</u>	<u>1.458.198</u>
EGENKAPITAL		
6	801.622	839.585
7	5.734.174	6.112.338
	0	77.000
8	134.095	166.745
	<u>6.669.892</u>	<u>7.195.668</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
	303.000	303.000
	9.491	117.617
	84.401	113.473
	2.221.900	1.191.655
	77.000	334.476
	46.953	20.549
	<u>2.742.745</u>	<u>2.080.770</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSE		
	<u>9.412.637</u>	<u>9.276.438</u>
PASSIVER		
	<u>10.385.036</u>	<u>10.734.636</u>
9		
10		
11		
12		

Noter

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	-30.456
Øvrige personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>-30.456</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.194	0
	<u>2.194</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	256.754	237.110
	<u>256.754</u>	<u>237.110</u>
5 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	958.198	3.078.095
Overført årets resultat	-485.798	-2.119.898
	<u>472.400</u>	<u>958.198</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	625.000	650.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	176.622	189.585
<i>Langfristet del</i>	801.622	839.585
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	45.000	45.000
	<u>846.622</u>	<u>884.585</u>
7 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	4.070.000	5.080.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	1.664.174	1.032.338
<i>Langfristet del</i>	5.734.174	6.112.338
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	258.000	258.000
	<u>5.992.174</u>	<u>6.370.338</u>

Noter

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
8 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	134.095	166.745
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	<u>134.095</u>	<u>166.745</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>134.095</u>	<u>166.745</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 846.622, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 0.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 1.524.953, har selskabet udstedt virksomhedspant i debitorer, varelager og driftsmateriel på i alt kr. 3.000.000. Det pantsatte har en værdi af kr. 11.551. Virksomhedspantet er også stillet til sikkerhed for Levehuse A/S' mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Herudover er der udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med kr. 7.235.000. Ejerpantebrevene er overfor FH Holding, Silkeborg ApS og Lapo Holding ApS tillige stillet til sikkerhed for konti i sparekassen Kronjylland. Der er udstedt uigenkaldelige transport i alle lejemål på Smedebakken 8, 8600 Silkeborg.

10 Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid 21 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 2.025, i alt kr. 42.525.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution overfor FH Holding, Silkeborg ApS og Lapo Holding ApS for konti i Sparekassen Kronjylland.

12 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i samt udvikling, køb og salg af fast ejendom, herunder byggeri og opførelse af fast ejendom.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Dette gælder dog ikke for igangværende arbejder for fremmed regning, der indtægtsføres på færdiggørelsestidspunktet. 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 selskabet, og 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Igangværende arbejde for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet og aktivgruppen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationel leasing og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.