

# **MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING ApS**

Sinding Hedevej 117  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2017

Thomas Steentoft Wils  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
-------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	MIDTJYSK EJENDOMSUDVIKLING ApS Sinding Hedevej 117 8600 Silkeborg
	CVR-nr: 30538161 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland Vestergade 25 8600 Silkeborg DK Danmark
<b>Revisor</b>	Revision 1 - registrerede revisorer v/Erling Thomsen Toldbodgade 13 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr: 91259850 P-enhed: 1002835826

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Midtjysk Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24/03/2017

**Direktion**

Thomas Steentoft Wils

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Midtjysk Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, udtalelse om ledelsesberetningen og noter, 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og revisorers 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 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 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.

Silkeborg, 24/03/2017

Erling Thomsen  
Reg. revisor, cand. merc. aud.  
Revision 1 - registrerede revisorer v/Erling Thomsen  
CVR: 91259850

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse.

## Generelt om indregning og måling

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægtskriterium

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

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg og ejendomsudlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.



**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

**Bruttofortjeneste**

Posternes nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt efter regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver, der omfatter grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. scrapværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid, som vurderes individuelt for hvert aktiv.

Afskrivningsperioden udgør:

Grunde og bygninger 50 år restværdi 70%

Aktiver med en anskaffelsessum på under den skattemæssige grænse for småaktiver, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode til den forholdsmæssige ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuel tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af datterselskabernes resultat efter skat. Ændringer i datterselskabernes egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

**Udbytte**

Det foreslåede udbytte vises som en særskilt post i egenkapitalen under posten ”Forslag til udbytte for regnskabsåret”. Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter og restskattetillæg.

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Gældsforpligtigelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>478.238</b>	<b>243.953</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-50.000	-30.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>428.238</b>	<b>213.953</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		34.792	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		200	0
Andre finansielle indtægter .....		838	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-147.244	-68.500
Andre finansielle omkostninger .....		-93.517	-117.150
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>223.307</b>	<b>28.303</b>
Skat af årets resultat .....		-41.344	-7.406
<b>Årets resultat .....</b>		<b>181.963</b>	<b>20.897</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		34.792	0
Overført resultat .....		147.171	20.897
<b>I alt .....</b>		<b>181.963</b>	<b>20.897</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		10.227.189	8.946.183
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.227.189</b>	<b>8.946.183</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		134.792	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>134.792</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.361.981</b>	<b>8.946.183</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	6.226
Udbytte hos tilknyttede virksomheder .....		100.000	0
Tilgodehavende skat .....		0	6.600
Andre tilgodehavender .....		640.265	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>740.265</b>	<b>12.826</b>
Likvide beholdninger .....		270.579	99.060
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.010.844</b>	<b>111.886</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.372.825</b>	<b>9.058.069</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	1	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		34.792	0
Overført resultat .....		144.921	-2.250
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>229.713</b>	<b>47.750</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		16.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>16.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.357.829	3.620.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.357.829</b>	<b>3.620.575</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		214.000	150.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	30.745
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.104.096	4.795.042
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		451.187	413.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.769.283</b>	<b>5.389.744</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.127.112</b>	<b>9.010.319</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.372.825</b>	<b>9.058.069</b>

# Noter

## 1. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 50 stk. anparter á nominelt kr. 1000.  
Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen er uændret siden stiftelsen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år er tkr. 4.487

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede skyldige beløb fremgår af årsrapporten for T.Wils Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. tkr. 6.027. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med tkr. 10.227.

Der er endvidere afgivet underpant med nom. kr. 1.000.000 i ovenstående ejendom til sikkerhed for mellemværende med med Kronjylland, samt for kautionsforpligtelse for tilknyttet virksomhed. Indvidere er der givet indtrædelses ret i DLR's pant tkr. 1.192.