



Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

Sinding Hedevej 117 B
8600 Silkeborg
CVR-nr. 30538161

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.06.2020

Thomas Steentoft Wils
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

Sinding Hedevej 117 B

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30538161

Stiftelsesdato: 03.06.2014

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Thomas Steentoft Wils

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Midtjysk Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 04.06.2020

Direktion

Thomas Steentoft Wils

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Midtjysk Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Midtjysk Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 04.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet anser årets resultat som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en afkastprocent på 7,5% mod 8,5% i forhold til 2018.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 1%-point vil medføre en negativ/positiv ændring værdiregulering på henholdsvis ca. (532) t.kr. og ca. 636 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		622.006	633.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		294.009	211.523
Af- og nedskrivninger		(63.660)	(61.609)
Driftsresultat		852.355	783.681
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.793	(208.436)
Andre finansielle indtægter	1	4.298	4.123
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(182.899)	(120.894)
Andre finansielle omkostninger	2	(137.395)	(153.653)
Resultat før skat		598.152	304.821
Skat af årets resultat	3	(118.000)	(113.000)
Årets resultat		480.152	191.821
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		480.152	191.821
Resultatdisponering		480.152	191.821

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		11.941.772	10.920.474
Investeringsjendomme		4.980.326	4.006.812
Materielle aktiver	4	16.922.098	14.927.286
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		48.190	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		100	100
Finansielle aktiver	5	48.290	100
Anlægsaktiver		16.970.388	14.927.386
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.754	93.853
Andre tilgodehavender		218.630	345.714
Tilgodehavender		330.384	439.567
Omsætningsaktiver		330.384	439.567
Aktiver		17.300.772	15.366.953

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.719.549	1.239.397
Egenkapital		1.769.549	1.289.397
Udskudt skat		475.000	357.000
Hensatte forpligtelser		475.000	357.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.898.619	5.789.713
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		878.067	916.728
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.776.686	6.706.441
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	290.000	260.000
Bankgæld		529.228	568.109
Deposita		153.804	141.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.625	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.274.909	6.018.130
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.971	971
Kortfristede gældsforpligtelser		7.279.537	7.014.115
Gældsforpligtelser		15.056.223	13.720.556
Passiver		17.300.772	15.366.953
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.239.397	1.289.397
Årets resultat	0	480.152	480.152
Egenkapital ultimo	50.000	1.719.549	1.769.549

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.298	4.123
	4.298	4.123

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	113.386	143.653
Øvrige finansielle omkostninger	24.009	10.000
	137.395	153.653

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	118.000	113.000
	118.000	113.000

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.119.083	2.721.222
Tilgange	1.084.958	679.505
Kostpris ultimo	12.204.041	3.400.727
Af- og nedskrivninger primo	(198.609)	0
Årets afskrivninger	(63.660)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(262.269)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	1.285.590
Årets dagsværdireguleringer	0	294.009
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.579.599
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.941.772	4.980.326

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af beboelsesejendomme.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,5% pr. 31.12.2019 mod 8,5% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med (532) t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 1%-point vil forøge værdien med 636 t.kr.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	200.000	100
Kostpris ultimo	200.000	100
Nedskrivninger primo	(200.000)	0
Årets nedskrivninger	61.793	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	(13.603)	0
Nedskrivninger ultimo	(151.810)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.190	100

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	250.000	220.000	6.898.619	6.100.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	40.000	40.000	878.067	0
	290.000	260.000	7.776.686	6.100.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T Wils Holding ApS administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.602 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger, herunder administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Scrapværdien udgør 70%.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.