



**Greve Strands
Revision**

v/ Registreret Revisor FSR
Frank Eliasson

Centerholmen 16, 2
2670 Greve

Tlf 43 97 03 60
Fax 43 97 03 69

info@greverevision.dk
www.greverevision.dk

Midtsjællands Ejendomsselskab ApS
CVR-nummer: 30 83 41 00

Virkelyst 4
4420 Regstrup

Årsrapport
1. januar -31. december 2017

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den __/__/2018

Lars Erik Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 9 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter..... | 15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Midtsjællands Ejendomsselskab ApS Virkelyst 4 4420 Regstrup |
| | Telefon: 59 12 10 44 Telefax: 59 12 10 45 |
| | CVR-nr.: 30 83 41 00 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jonas Markeprand Christiansen Lars Erik Hansen |
| Revisor | Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve |
| Ejer | Midtvest Holding ApS Østinvest Holding ApS |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Midtsjællands Ejendomsselskab 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Regstrup, den 7. maj 2018

Direktion

Lars Erik Hansen

Jonas Markeprand Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Midtsjællands Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Midtsjællands Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revision 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 revisionen 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.

Greve, den 7. maj 2018
Greve Strands Revision
CVR 52 99 27 53

Frank Eliasson
Registreret revisor
MNE 2645

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år, at drive ejendomsinvestering.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Der forventes omtrent samme resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Midtsjællands Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstillene er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen, samt forbedringer.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier, der for bygninger udgør 50 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

| | 2017 | 2016 kr. 1000 |
|--|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 281.089 | 283 |
| Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver | -9.755 | -10 |
| DRIFTSRESULTAT | 271.334 | 273 |
| Andre finansielle indtægter | 15.868 | 10 |
| Andre finansielle omkostninger | -40.962 | -47 |
| RESULTAT FØR SKAT | 246.240 | 236 |
| 1 Skat af årets resultat | -54.823 | -53 |
| ÅRETS RESULTAT | 191.417 | 183 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 191.417 | 183 |
| DISPONERET I ALT | 191.417 | 183 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

| | 2017 | 2016 kr. 1000 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger..... | 1.710.980 | 1.720 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.710.980 | 1.720 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.710.980 | 1.720 |
| | | |
| Andre tilgodehavender | 322.090 | 220 |
| Udskudt skatteaktiv | 32.359 | 49 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 8 |
| Tilgodehavender | 354.449 | 277 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 354.449 | 277 |
| | | |
| AKTIVER | 2.065.429 | 1.997 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

| | 2017 | 2016 kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 130.000 | 130 |
| Overkurs ved emission..... | 345.000 | 345 |
| Overført resultat | 231.432 | 40 |
| 3 EGENKAPITAL | 706.432 | 515 |
| Prioritetsgæld | 581.590 | 718 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 581.590 | 718 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 136.039 | 132 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.728 | 22 |
| Selskabsskat | 36.104 | 36 |
| Anden gæld | 589.536 | 574 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 777.407 | 764 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 1.358.997 | 1.482 |
| PASSIVER | 2.065.429 | 1.997 |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2017 | 2016 kr. 1000 |
|--|------------------|--------------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 38.104 | 36 |
| Regulering af udskudt skat..... | 16.719 | 17 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Skat af årets resultat i alt..... | 54.823 | 53 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo..... | | 2.681.015 |
| Kostpris 31. december 2017 | | <hr/> 2.681.015 |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | | -960.280 |
| Årets af-/nedskrivninger..... | | -9.755 |
| | | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2017 | | -970.035 |
| | | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | | 1.710.980 |
| | | <hr/> |
| Kontant ejendomsværdi, ultimo | 1.950.000 | 1.950 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | Primo | Forslag til re- sultatdisponering | Ultimo |
|--------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 130.000 | 0 | 130.000 |
| Overkurs ved emission..... | 345.000 | 0 | 345.000 |
| Overført resultat, ultimo..... | 40.015 | 191.417 | 231.432 |
| | <u>515.015</u> | <u>191.417</u> | <u>706.432</u> |

| | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 717.629 | 136.039 | 0 |
| | <u>717.629</u> | <u>136.039</u> | <u>0</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev nom. 1.375.000 med sikkerhed i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for koncernens engagement med pengeinstitut er der tinglyst 2 stk. ejerpantebreve på i alt nom. 1.000.000 med sikkerhed i selskabets ejendom.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonas Markeprand Christiansen

Direktør

På vegne af: Midtsjællands Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-811532009995

IP: 5.186.195.242

2018-05-07 15:33:11Z

NEM ID 

Lars Erik Hansen

Direktør

På vegne af: Midtsjællands Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-621342764220

IP: 77.241.142.4

2018-05-08 11:43:48Z

NEM ID 

Frank Eliasson

Registreret revisor

På vegne af: Midtsjællands Ejendomsselskab ApS

Serienummer: CVR:52992753-RID:1169022370273

IP: 213.32.242.182

2018-05-08 12:40:00Z

NEM ID 

Morten Winsløv

Dirigent

På vegne af: Midtsjællands Ejendomsselskab ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-317264482123

IP: 81.7.148.34

2018-05-09 11:10:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BMHOY-NOEQV-PQZ6I-XYVVO-0FOCS-HJZQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>