

MIDTFYNS EJENDOMME ApS
Bakkevej 11, 5750 Ringe

CVR-nr. 31 27 45 59

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. april 2017

Morten Clausen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for MIDTFYNS EJENDOMME 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 22. april 2017

Direktion

Morten Valdemar Clausen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i MIDTFYNS EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MIDTFYNS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Faaborg, den 22. april 2017

Revision Faaborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 06 02 42

Lis Bebe Nielsen
Registreret revisor, medlem af FSR, danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	MIDTFYNS EJENDOMME ApS Bakkevej 11 5750 Ringe
	Telefon: 62621562
	CVR-nr.: 31 27 45 59
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 18. februar 2008
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Kommune
Direktion	Morten Valdemar Clausen, direktør
Revisor	Revision Faaborg Registreret Revisionsanpartsselskab Mørkebjergvej 3 5600 Faaborg
Pengeinstitut	Nykredit, Odense Erhverv Mageløs 2 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle, bebygge, udleje og administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 294.597, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 422.610.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MIDTFYNS EJENDOMME ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i DKK.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, så prioritetsgæld ikke længere måles til dagsværdi, men opgøres til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31.12.2015:

- Årets resultat efter skat reduceres med kr. 3.554.
- Egenkapitalen forøges med 3.513 og langfristet gæld reduceres tilsvarende med 3.513.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

Ejendommenes driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Egenkapital

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		179.200	132.304
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>223.621</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		402.821	132.304
Finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger	1	<u>-99.306</u>	<u>-103.509</u>
Resultat før skat		303.515	28.797
Skat af årets resultat		<u>-8.918</u>	<u>-6.536</u>
Årets resultat		<u>294.597</u>	<u>22.261</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>294.597</u>	<u>22.261</u>
		<u>294.597</u>	<u>22.261</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.740.000	3.516.378
Materielle anlægsaktiver		<u>3.740.000</u>	<u>3.516.378</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.740.000</u>	<u>3.516.378</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>23.554</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>23.554</u>
Aktiver i alt		<u>3.740.000</u>	<u>3.539.932</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		297.610	3.014
Egenkapital	2	<u>422.610</u>	<u>128.014</u>
Hensættelse til udskudt skat		7.160	11.706
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.160</u>	<u>11.706</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.460.557	1.544.224
Andre kreditinstitutter		0	214.619
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.460.557</u>	<u>1.758.843</u>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3	83.410	82.000
Kreditinstitutter		296.944	61.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	14.442
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.365.405	1.386.615
Selskabsskat		13.464	3.314
Anden gæld		77.950	93.998
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.849.673</u>	<u>1.641.369</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.310.230</u>	<u>3.400.212</u>
Passiver i alt		<u>3.740.000</u>	<u>3.539.932</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.476	49.182
Andre finansielle omkostninger	43.830	54.327
	<u>99.306</u>	<u>103.509</u>

2 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	3.013	128.013
Årets resultat	0	294.597	294.597
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>297.610</u>	<u>422.610</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.626.224	1.543.967	83.410	1.118.195
Andre kreditinstitutter	275.619	0	0	0
	<u>1.901.843</u>	<u>1.543.967</u>	<u>83.410</u>	<u>1.118.195</u>

Noter

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MC Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.543.967, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 3.740.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.700.000 i ovenstående grunde og bygninger.