

## MIDTFYNS EJENDOMME ApS

Bakkevej 11

5750 Ringe

CVR-nr. 31 27 45 59

### Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2020

---

Morten Clausen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 18. maj 2020

### Direktion

Morten Valdemar Clausen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i MIDTFYNS EJENDOMME ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MIDTFYNS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### 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.

Faaborg, den 18. maj 2020

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 38 91 47 66

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor, medlem af FSR, danske revisorer  
MNE-nr. mne34546

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	MIDTFYNS EJENDOMME ApS Bakkevej 11 5750 Ringe
	Telefon: 62621562
	CVR-nr.: 31 27 45 59
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 18. februar 2008
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Kommune
<b>Direktion</b>	Morten Valdemar Clausen, direktør
<b>Revisor</b>	RéVision+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Mørkebjergvej 3 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	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 2019 udviser et underskud på kr. 48.343, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 41.214.

Selskabet har pr. 31. december 2019 tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Kapitalen er reetablet fuldt ud på tidspunktet for underskrift af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MIDTFYNS EJENDOMME ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i DKK.

## 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 videresalg.

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 velinformerede 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6,25 og 9%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>238.438</b>	<b>52.747</b>
Andre driftsomkostninger		<u>-218.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>20.438</b>	<b>52.747</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>100.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>120.438</b>	<b>52.747</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-123.535</u>	<u>-74.155</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.097</b>	<b>-21.408</b>
Skat af årets resultat		<u>-45.246</u>	<u>5.513</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-48.343</u></b>	<b><u>-15.895</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-48.343</u>	<u>-15.895</u>
		<b><u>-48.343</u></b>	<b><u>-15.895</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.200.000	4.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.200.000</b>	<b>4.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.200.000</b>	<b>4.200.000</b>
Handelsejendom		67.870	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>67.870</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		79.531	3.000
Udskudt skatteaktiv		0	1.186
Selskabsskat		0	13.970
<b>Tilgodehavender</b>		<b>79.531</b>	<b>18.156</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>221.723</b>	<b>25.069</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>369.124</b>	<b>43.225</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.569.124</b>	<b>4.243.225</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-83.786	-35.443
<b>Egenkapital</b>		<b><u>41.214</u></b>	<b><u>89.557</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		13.854	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>13.854</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.117.596	1.683.145
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.117.596</u></b>	<b><u>1.683.145</u></b>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3	86.797	114.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.074	59.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.183.133	2.253.546
Selskabsskat		30.206	0
Anden gæld		71.250	42.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.396.460</u></b>	<b><u>2.470.523</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.514.056</u></b>	<b><u>4.153.668</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.569.124</u></b>	<b><u>4.243.225</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-35.443	89.557
Årets resultat	0	-48.343	-48.343
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>-83.786</b>	<b>41.214</b>

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	89.557	55.485
Andre finansielle omkostninger	<u>33.978</u>	<u>18.670</u>
	<b><u>123.535</u></b>	<b><u>74.155</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		3.997.728
Afgang i årets løb		<u>-1.106.890</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>2.890.838</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		202.272
Årets værdireguleringer		100.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>6.890</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>309.162</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>3.200.000</u></b>

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre kr. 249.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på mellem 6,25 og 9%, som er fastlagt uner hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyper og ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på mellem 6,25 og 9% svarer til det forventede generelle afkastkrav for ejendomme i de respektive områder.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.797.498	1.204.393	86.797	771.851
	<b>1.797.498</b>	<b>1.204.393</b>	<b>86.797</b>	<b>771.851</b>

### 4 Eventualforpligtelser

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. 1.204.393, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 3.200.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.050.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Der er andet pant i handelsejendom på kr. 30.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 67.870.