



Tronholmen 3
8960 Randers SØ
Telefon 86 41 21 00
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
 randers@kvistjensen.dk

Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 15 19 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2019.



Anthon Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 19. juni 2019

Direktion

Anthony Seeberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henvises der til note 1 om den væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets afholdte projekterede omkostninger til en forventet renovering, hvor der fortsat ikke er opnået tilstrækkelig godkendelse. Såfremt godkendelsen ikke opnås vil dette medføre en væsentlig forringelse af selskabets resultat og egenkapital.


Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Randers SØ, den 19. juni 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor
mnr35471



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS Gl. Viborgvej 80 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 33 15 19 85
	Stiftet: 9. september 2010
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anthon Seeberg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Handelsbanken
Modervirksomhed	Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har afholdt projekterende omkostninger til tegninger m.m. vedrørende et projekt til omfattende renovering af selskabets fredede ejendom. Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af denne post. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 251 t.kr. mod 251 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 133 t.kr. mod 121 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der kan påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	251.255	250.607
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-19.352	-19.352
Driftsresultat	231.903	231.255
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6.491
2 Finansielle omkostninger	-60.764	-81.990
Resultat før skat	171.139	155.756
Skat af årets resultat	-38.532	-34.264
Årets resultat	132.607	121.492
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	132.607	121.492
Disponeret i alt	132.607	121.492

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.325.753	3.345.106
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>675.000</u>	<u>675.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.000.753</u>	<u>4.020.106</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.000.753</u>	<u>4.020.106</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.084
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	71.277	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.136</u>	<u>19.551</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>92.413</u>	<u>21.635</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>92.413</u>	<u>21.635</u>
	Aktiver i alt	<u>4.093.166</u>	<u>4.041.741</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	377.221	244.614
	Egenkapital i alt	<u>457.221</u>	<u>324.614</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	34.341	26.389
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>34.341</u>	<u>26.389</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.161.496	2.293.206
	Modtagne huslejedeposita	71.500	71.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.232.996</u>	<u>2.364.706</u>
4	Gældsforpligtelser	130.000	128.000
	Gæld til pengeinstitutter	749.950	777.770
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	14.512
	Gæld til tilknyttede virksomheder	250.070	256.279
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.580	26.312
	Anden gæld	198.008	123.159
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.368.608</u>	<u>1.326.032</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.601.604</u>	<u>3.690.738</u>
	Passiver i alt	<u>4.093.166</u>	<u>4.041.741</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har afholdt projekterende omkostninger til tegninger m.m. vedrørende et projekt til en omfattende reovering af selskabets fredede ejendom. Disse omkostninger er tillagt ejendommens kostpris under posten "Igangværende byggeri". Der afskrives ikke på disse omkostninger, da projektet ikke er tilendebragt. Projektet forventes fortsat gennemført efter endelig offentlig godkendelse, men det er usikkert, hvorvidt denne godkendelse kan opnås. Hvis det vurderes, at projektet ikke kan gennemføres, vil omkostningerne blive nedskrevet i det omfang, at de ikke vil blive anvendt ved reoveringen. Hvis godkendelsen ikke opnås vil selskabets resultat og egenkapital blive væsentligt påvirket heraf.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	18.576
Andre finansielle omkostninger	<u>60.764</u>	<u>63.414</u>
	60.764	81.990

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris primo	<u>3.479.473</u>	<u>675.000</u>
Kostpris ultimo	3.479.473	675.000
Af- og nedskrivninger primo	134.367	0
Årets afskrivninger	<u>19.353</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	153.720	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.325.753	675.000

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	130.000	1.641.496	2.291.496	2.421.206
Modtagne huslejedeposita	0	0	71.500	71.500
	<u>130.000</u>	<u>1.641.496</u>	<u>2.362.996</u>	<u>2.492.706</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.421 t.kr., er der givet pant på nom. 2.945 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.001 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hornbæk Ejendomsselskab ApS, CVR-nr. 33151934 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom samt til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Middelgade 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, herunder gæld til realkreditinstitutter, måles til den nominelle værdi.