Revision råd
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

MD Odense Ejendomme A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2016/17

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2017

Thomas Bøggild Lyngbye
dirigent

CVR-nr. 34 88 69 38

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for MD Odense Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. juli 2017

Direktion

Thomas Bøggild Lyngbye

Bestyrelse

Claus Tolstrup Nielsen formand	Thomas Bøggild Lyngbye	Niels Jørgen Andersen
Jimmy Nyland Andersen		

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i MD Odense Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for MD Odense Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 31. juli 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	MD Odense Ejendomme A/S Thujavej 43 5250 Odense SV	
	CVR-nr.:	34 88 69 38
	Regnskabsperiode:	1. juli - 30. juni
	Stiftet:	17. december 2012
	Hjemsted:	Odense
Bestyrelse	Claus Tolstrup Nielsen, formand Thomas Bøggild Lyngbye Niels Jørgen Andersen Jimmy Nyland Andersen	
Direktion	Thomas Bøggild Lyngbye	
Revisor	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling
Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,28%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 3.921.648, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 18.105.269.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Med virkning pr. 1. juli 2016 er Mejerigården Odense ApS fusioneret med MD Odense Ejendomme A/S, som det fortsættende selskab.

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 MD Odense Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Selskabet er fusioneret med Mejerigården Odense ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 1. juli 2016.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Selskabet anvender overgangsbestemmelserne i bekendtgørelsen, således at amortiseringen baseres på den seneste regulering til skattemæssig kursværdi.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af ændringen i anvendt regnskabspraksis, hvorfor resultatet, egenkapitalen og balancesummen er uændret.

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

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter samt andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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 første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste		**3.496.174**	**1.904**
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	1.792.105	783
Resultat før finansielle poster		**5.288.279**	**2.687**
Finansielle indtægter	2	40.139	4
Finansielle omkostninger		-1.785.051	-447
Resultat før skat		**3.543.367**	**2.244**
Skat af årets resultat	3	378.281	-491
Årets resultat		**3.921.648**	**1.753**
Overført resultat		3.921.648	1.753
		3.921.648	**1.753**

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	88.361.163	34.126
Materielle anlægsaktiver		**88.361.163**	**34.126**
Anlægsaktiver i alt		**88.361.163**	**34.126**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.463	4
Andre tilgodehavender		11.087	0
Periodeafgrænsningsposter		15.551	6
Tilgodehavender		**38.101**	**10**
Likvide beholdninger		**196.357**	**1.317**
Omsætningsaktiver i alt		**234.458**	**1.327**
AKTIVER I ALT		**88.595.621**	**35.453**

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		8.700.000	8.700
Overført resultat		9.405.269	5.484
Egenkapital i alt	5	**18.105.269**	**14.184**
Hensættelse til udskudt skat		93.000	1.259
Hensatte forpligtelser i alt		**93.000**	**1.259**
Ansvarlig lånekapital		2.250.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		61.957.592	16.078
Langfristede gældsforpligtelser	6	**64.207.592**	**16.078**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.796.019	1.113
Pengeinstitutter		117.502	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.454	21
Selskabsskat		3.204	247
Anden gæld		3.266.581	2.551
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.189.760**	**3.932**
Gældsforpligtelser i alt		**70.397.352**	**20.010**
PASSIVER I ALT		**88.595.621**	**35.453**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

		2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1	**Værdireguleringer af investeringsejendomme**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	1.792.105	1.426
	Værdiregulering investeringsejendomme	**1.792.105**	**1.426**
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-643
	Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**0**	**-643**
		1.792.105	**783**

2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34.479	0
	Andre finansielle indtægter	5.660	4
		40.139	**4**

3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	23.144	159
	Årets udskudte skat	-401.424	332
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
		-378.281	**491**

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2016	28.356.273
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	51.000.000
Tilgang i årets løb	1.443.042
Kostpris 30. juni 2017	80.799.315

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investerings-ejendomme
Værdireguleringer 1. juli 2016	5.769.743
Årets værdireguleringer	1.792.105
Værdireguleringer 30. juni 2017	7.561.848
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	**88.361.163**

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets to investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C og Middelfart. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 3.875 m2, der er fordelt på 50 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 2.532 m2, der er fordelt på 36 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,8% i Odense C og 6% i Middelfart, hvilket giver et gennemsnitligt afkastkrav på 5,28%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,78	5,28	5,78
Dagsværdi	97.603.963	88.361.163	80.717.464
Ændring i dagsværdi	9.242.800	0	-7.643.699

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	8.700.000	5.483.621	14.183.621
Årets resultat	0	3.921.648	3.921.648
Egenkapital 30. juni 2017	**8.700.000**	**9.405.269**	**18.105.269**

Selskabskapitalen består af 8.700 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	3.000.000	750.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	66.086.874	64.003.611	2.046.019	53.883.557
	66.086.874	**67.003.611**	**2.796.019**	**53.883.557**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 64.301 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 88.361 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 118 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 4.500 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.