

**Milinka Ejendomme ApS**  
**c/o Klaus Hansen, Sandbakken 9, 8270 Højbjerg**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 37 83 40 41**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018.

---

Klaus Hansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Milinka Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 11. juni 2018

### **Direktion**

Klaus Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Milinka Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Milinka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 regnskabsåret 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 regnskabsbrugere 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Risskov, den 11. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10154

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Milinka Ejendomme ApS  
c/o Klaus Hansen  
Sandbakken 9  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37 83 40 41  
Hjemsted: Højbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Klaus Hansen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 496.210. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.692.433. Ledelsen anser årets resultat for driftsmæssigt tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Milinka Ejendomme 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 aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendom samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### 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.

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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>496.210</b>	<b>697.411</b>
Andre driftsomkostninger	0	-8.200.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>496.210</b>	<b>-7.502.589</b>
Andre finansielle indtægter	20.886	332
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.153.792	-313.324
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.636.696</b>	<b>-7.815.581</b>
2 Skat af årets resultat	-55.737	1.719.439
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.692.433</b>	<b>-6.096.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.692.433	-6.096.142
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.692.433</b>	<b>-6.096.142</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	16.400.000	16.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.400.000</u>	<u>16.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.400.000</u></b>	<b><u>16.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	15.500	1.261.169
	Tilgodehavender i alt	<u>15.500</u>	<u>1.261.169</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>114.044</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.500</u></b>	<b><u>1.375.213</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.415.500</u></b>	<b><u>17.775.213</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overkurs ved emission	9.098.756	9.098.756
6	Overført resultat	-7.788.575	-6.096.142
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.360.181</u></b>	<b><u>3.052.614</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	780.190	780.069
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>780.190</u></b>	<b><u>780.069</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	13.127.970	13.294.026
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.127.970</u>	<u>13.294.026</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	478.191	141.969
	Gæld til pengeinstitutter	171.318	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	413.284	409.890
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	0
	Selskabsskat	55.616	96.646
	Anden gæld	0	-1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.147.159</u>	<u>648.504</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.275.129</u></b>	<b><u>13.942.530</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.415.500</u></b>	<b><u>17.775.213</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.153.792	313.324
	<b><u>2.153.792</u></b>	<b><u>313.324</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	55.616	96.646
Årets regulering af udskudt skat	121	-1.816.085
	<b><u>55.737</u></b>	<b><u>-1.719.439</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	16.400.000	0
Tilgang i årets løb	0	28.800.000
Afgang i årets løb	0	-12.400.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>16.400.000</u></b>	<b><u>16.400.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>16.400.000</u></b>	<b><u>16.400.000</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2017	<u>9.098.756</u>	<u>9.098.756</u>
	<b><u>9.098.756</u></b>	<b><u>9.098.756</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-6.096.142	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.692.433</u>	<u>-6.096.142</u>
	<b><u>-7.788.575</u></b>	<b><u>-6.096.142</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
BFR, opr. 5.122.000	4.777.794	4.899.636
BFR, opr. 7.730.000	7.723.431	7.730.000
BFR, opr. 813.000	<u>786.232</u>	<u>806.359</u>
	13.287.457	13.435.995
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.487</u>	<u>-141.969</u>
	<b><u>13.127.970</u></b>	<b><u>13.294.026</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Realkreditgæld indregnet til t.kr. 13.287 har pant i ejendommen indregnet til t.kr. 16.007.

Udover dette er der tinglyst pant for 4,0 mio i ejendommen, dette pant ligger til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder.