

Midan Ejendomme ApS

CVR. nr. 38453009

**c/o Michael Elgaard Sørensen
Runestenen 46
4700 Næstved**

Årsrapport for 2017

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018

Dirigent Michael Elgaard Sørensen

12202-MBJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. februar 2017 - 31. december 2017 for Midan 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. februar 2017 - 31. december 2017.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31. maj 2018

Direktion

Michael Elgaard Sørensen
Adm. direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING
AF FINANSIELLE OPLYSNINGER:

Til direktionen i Midan Ejendomme ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Midan Ejendomme ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2017 for Midan Ejendomme ApS, resultatopgørelse for regnskabsåret 2017 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vor ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Næstved, den 31. maj 2018

KvalitetsRevision

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34465

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Midan Ejendomme ApS
c/o Michael Elgaard Sørensen
Runestenen 46
4700 Næstved

CVR. nr.: 38453009
Stiftelsesdato: 20. februar 2017
Regnskabsår: 20. februar 2017 - 31. december 2017

Formål: Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i ejendomme og hermed efter ledelsens vurdering forbundet virksomhed

Direktion: Michael Elgaard Sørensen, Adm. direktør

Revisor: KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, ud over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note herom.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2017 været som forventet. Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret. Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for Midan Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2017 er selskabets første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Skat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2017 kr.
Bruttoresultat		13.602
Personaleomkostninger	1	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		339.515
Driftsresultat		<u>353.117</u>
Finansielle udgifter		-15.762
Resultat før skat		<u>337.355</u>
Skat af årets resultat	2	-74.218
Årets resultat		<u><u>263.137</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat		<u>263.137</u>
Disponeret i alt		<u><u>263.137</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme		1.500.000
Materielle anlægsaktiver		1.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		1.500.000
Likvide beholdninger		3.305
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.305
AKTIVER I ALT		1.503.305

BALANCE 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.
PASSIVER		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		263.137
EGENKAPITAL I ALT	3	313.137
Hensættelser til udskudt skat		74.218
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		74.218
Gæld til realkreditinstitutter		671.764
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		191.475
Langfristede gældsforpligtelser	4	863.239
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		17.172
Gæld til banker		197.867
Anden gæld		37.672
Kortfristede gældsforpligtelser		252.711
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.115.950
PASSIVER I ALT		1.503.305
Usikkerhed ved indregning og måling	5	
Eventualforpligtelser	6	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7	

NOTER

1. Personaleomkostninger:

Gennemsnitligt antal beskæftigede 0

2. Skat af årets resultat:

Udskudt skat 74.218
74.218

3. Egenkapital:

	20/2 2017	Årets resultat	31/12 2017
Selskabskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	0	263.137	263.137
Henlagt til udbytte	0	0	0
	<u>50.000</u>	<u>263.137</u>	<u>313.137</u>

Selskabskapitalen er fordelt på 50.000 anparter a kr. 1.

4. Langfristede gældsforpligtelser:

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	688.936	17.172	580.575
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	191.475	0	191.475
	<u>880.411</u>	<u>17.172</u>	<u>772.050</u>

5. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

NOTER

6. Eventualposter m.v.:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har herudover ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 688.936, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.150.000.

Selskabet har herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.