

**Mygind Ejendomme A/S**  
**Vrinner's Strandvej 47, 8420 Knebel**

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

**CVR-nr. 10 36 90 45**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2020.

---

**Jørgen Kjær**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Mygind Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 4. maj 2020

### Direktion

Arne Mygind

### Bestyrelse

Jørgen Kjær

Lars Bach Jensen

Arne Mygind

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Mygind Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Mygind Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 opstillingen 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.

Odder, den 4. maj 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

### Lars Byrialsen

statsautoriseret revisor  
mne10740

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Mygind Ejendomme A/S Vrinneres Strandvej 47 8420 Knebel
	CVR-nr.: 10 36 90 45
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Kjær Lars Bach Jensen Arne Mygind
<b>Direktion</b>	Arne Mygind
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsbyggeri.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser til beskrivelsen i note 1 om væsentlige usikkerheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 592.383 kr. mod 544.870 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 476.380 kr. mod 443.959 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Mygind Ejendomme A/S 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettosalgspris 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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 Mygind Ejendomme A/S 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.

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

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>592.383</b>	<b>544.870</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>592.383</b>	<b>544.870</b>
2 Andre finansielle indtægter	80.325	86.654
Øvrige finansielle omkostninger	-61.480	-63.155
<b>Resultat før skat</b>	<b>611.228</b>	<b>568.369</b>
3 Skat af årets resultat	-134.848	-124.410
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>476.380</b>	<b>443.959</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>476.380</b>	<b>443.959</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.574.474	0
Overføres til overført resultat	0	443.959
Disponeret fra overført resultat	-2.098.094	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>476.380</b>	<b>443.959</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	15.000.000	15.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.574.474	2.929.031
	Andre tilgodehavender	<u>938</u>	<u>1.325</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.575.412</u>	<u>2.930.356</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.078.037</u>	<u>425.787</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.653.449</u></b>	<b><u>3.356.143</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.653.449</u></b>	<b><u>18.356.143</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.076.000	1.076.000
6	Overført resultat	8.278.033	10.376.127
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.574.474	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>11.928.507</b></u>	<u><b>11.452.127</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.059.000	2.058.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>2.059.000</b></u>	<u><b>2.058.000</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.108.494	4.300.225
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.108.494</u>	<u>4.300.225</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	192.000	192.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.121	24.837
	Selskabsskat	133.848	124.410
	Anden gæld	206.479	204.544
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>557.448</u>	<u>545.791</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>4.665.942</b></u>	<u><b>4.846.016</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>18.653.449</b></u>	<u><b>18.356.143</b></u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	80.325	86.654
	<u>80.325</u>	<u>86.654</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	133.848	124.410
Årets regulering af udskudt skat	1.000	0
	<u>134.848</u>	<u>124.410</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	5.632.268	5.632.268
Kostpris 31. december 2019	<u>5.632.268</u>	<u>5.632.268</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	9.367.732	9.367.732
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>9.367.732</u>	<u>9.367.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>

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 mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen 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:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Peder Skrams Gade 38, Aarhus N	4	14.000.000	15.000.000	-1.000.000
Peder Skrams Gade 38, Aarhus N	3,5	16.000.000	15.000.000	1.000.000
			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019			<u>1.076.000</u>	<u>1.076.000</u>
			<u><b>1.076.000</b></u>	<u><b>1.076.000</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019			10.376.127	9.932.168
Årets overførte overskud eller underskud			<u>-2.098.094</u>	<u>443.959</u>
			<u><b>8.278.033</b></u>	<u><b>10.376.127</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.300.494	4.492.225
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-192.000</u>	<u>-192.000</u>
	<b><u>4.108.494</u></b>	<b><u>4.300.225</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.321.000</u>	<u>3.529.000</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.300, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 15.000.

**9. Eventualposter****Eventualforpligtelser****Fællesmomsregistrering**

Selskabet indgår i fællesmomsregistrering med Mygind Wood Holding ApS, CVR-nr. 17580485 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige samregistrerede selskaber for den samlede moms.

Den samlede moms i fællesregistreringen udgør 53 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mygind Wood Holding ApS, CVR-nr. 17580485 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.230 t.kr.