



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytov 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

MYGIND INVEST APS
RØMERSVEJ 2, KIELSTRUP, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2016

Kaj Nørby

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mygind Invest ApS Rømersvej 2, Kielstrup 9500 Hobro
	CVR-nr.: 14 46 59 01
	Stiftet: 1. september 1990
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Svend Aage Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Mygind Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kielstrup, den 24. august 2016

Direktion

Svend Aage Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Mygind Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Mygind Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 24. august 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Spanggaard
Statsautoriseret revisor

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en ejendom udstykket i ejerlejligheder, hvoraf 12 anvendes til boligformål og 1 anvendes til erhvervsformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Til Mygind Invest ApS' aktivitet, der er investering i og drift af erhvervs- og boligejendom i Hobro, knytter sig risikofaktorer, som kan opdeles i to kategorier:

Ejendomsrelaterede risici
Finansielle risici

Ejendomsrelaterede risici

De ejendomsrelaterede risici knytter sig til værdien af selskabets ejendomme samt de forhold, der er bestemmende for den løbende indtjening, dvs. de driftsmæssige forhold.

Værdien af ejendomsporteføljen

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændrer sig, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Nedenstående tabel angiver teoretisk dagsværdi af ejendomsporteføljen ved forskellige afkastprocenter i forhold til ejendommens nettoresultat før finansiering ved normal drift.

Boligejendomme

Ændring afkastprocent	-1%	-0,5%	0%	+0,5%	+1%
Afkastprocent	5%	5,5%	6%	6,5%	7%
Teoretisk dagsværdi (tkr.)	13.170	11.970	10.970	10.130	9.400
Ændring dagsværdi (tkr.)	2.200	1.000	0	-840	-1.570
Kalkuleret egenkapital (tkr.)	10.409	9.473	8.693	8.038	7.468

Erhvervs ejendomme

Ændring afkastprocent	-1%	-0,5%	0%	+0,5%	+1%
Afkastprocent	6%	6,5%	7%	7,5%	8%
Teoretisk dagsværdi (tkr.)	14.050	12.960	12.030	11.230	10.520
Ændring dagsværdi (tkr.)	2.020	930	0	-800	-1.500
Kalkuleret egenkapital (tkr.)	10.269	9.418	8.693	8.069	7.523

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mygind Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kielstrup Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Boligejendommene er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkastkrav er følgende:

Vejet gennemsnitlig afkastkrav 6,0%

Erhvervsjendommene er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkastkrav er følgende:

Vejet gennemsnitlig afkastkrav 7,0%

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.329.639	1.425.502
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.510.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-115.475	6.425
DRIFTSRESULTAT.....		1.214.164	2.941.927
Indtægter af værdipapirer.....		677.697	-349.039
Finansielle indtægter.....	1	0	1.650
Finansielle omkostninger.....	2	-190.367	-182.971
RESULTAT FØR SKAT.....		1.701.494	2.411.567
Skat af årets resultat.....	3	-374.317	-538.147
ÅRETS RESULTAT.....		1.327.177	1.873.420
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.327.177	1.873.420
I ALT.....		1.327.177	1.873.420

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		23.000.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.000.000	23.000.000
Andre værdipapirer.....		2.791.800	2.210.448
Finansielle anlægsaktiver.....	5	2.791.800	2.210.448
ANLÆGSAKTIVER.....		25.791.800	25.210.448
Periodeafgrænsningsposter.....		5.440	10.023
Tilgodehavender.....		5.440	10.023
Likvider.....		2.629.233	1.872.063
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.634.673	1.882.086
AKTIVER.....		28.426.473	27.092.534

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		9.895.268	8.568.091
EGENKAPITAL.....	6	10.020.268	8.693.091
Hensættelse til udskudt skat.....		2.391.430	2.335.827
HENSATTE FORPLIGTELSE		2.391.430	2.335.827
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.231.168	14.115.693
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.231.168	14.115.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		125.873	12.998
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		733.468	1.203.259
Selskabsskat.....		301.202	96.257
Anden gæld.....		623.064	635.409
Kortfristede gældsforpligtelser		1.783.607	1.947.923
GÆLDSFORPLIGTELSE		16.014.775	16.063.616
PASSIVER		28.426.473	27.092.534
 Eventualposter mv.	 8		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.650	
	0	1.650	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	64.209	56.239	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	126.158	126.732	
	190.367	182.971	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	318.714	119.357	
Regulering af udskudt skat.....	55.603	418.790	
	374.317	538.147	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....		17.250.368	
Kostpris 30. juni 2016.....		17.250.368	
Opskrivninger 1. juli 2015.....		5.749.632	
Opskrivninger 30. juni 2016.....		5.749.632	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		23.000.000	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Tilgang.....		2.636.675	
Kostpris 30. juni 2016.....		2.636.675	
Årets op-/nedskrivninger.....		155.125	
Opskrivninger 30. juni 2016.....		155.125	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		2.791.800	

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	8.568.091	8.693.091
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.327.177	1.327.177
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	9.895.268	10.020.268

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	7
--	----------

	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	14.115.693	14.231.168	0	14.231.168
	14.115.693	14.231.168	0	14.231.168

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Eventualforpligtigelser:
Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtigelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kielstrup Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.231 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 23.000 tkr.