



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

MYGIND INVEST APS
STRANDVEJ 72, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. september 2021

Herdis Mygind

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mygind Invest ApS Strandvej 72 9500 Hobro
	CVR-nr.: 14 46 59 01 Stiftet: 1. september 1990 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Herdís Mygind
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 30. august 2021

Direktion:

Herdis Mygind

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Mygind Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mygind Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 30. august 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og skyldes større vedligeholdelsesarbejder, der ikke har givet tilsvarende værdiregulering.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		653.091	578.505
Personaleudgifter.....	1	-196.513	-112.929
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		456.578	465.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-444.166	-255.875
DRIFTSRESULTAT		12.412	209.701
Finansielle indtægter.....	2	83.113	0
Finansielle omkostninger.....	3	-216.274	-270.251
RESULTAT FØR SKAT		-120.749	-60.550
Skat af årets resultat.....	4	137.841	232.420
ÅRETS RESULTAT		17.092	171.870
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	0
Overført resultat.....		-2.982.908	171.870
I ALT		17.092	171.870

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		16.250.000	16.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	16.250.000	16.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.250.000	16.250.000
Tilgodehavende fra salg.....		41	32.037
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.861.925	0
Andre tilgodehavender.....		34.990	50.244
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		441.179	32.268
Periodeafgrænsningsposter.....		43.075	40.764
Tilgodehavender.....		3.381.210	155.313
Andre værdipapirer.....	6	100.000	3.217.695
Værdipapirer.....		100.000	3.217.695
Likvider.....		453.141	1.451.112
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.934.351	4.824.120
AKTIVER.....		20.184.351	21.074.120

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.058.229	4.041.137
Forslag til udbytte.....		3.000.000	0
EGENKAPITAL.....		4.183.229	4.166.137
Hensættelse til udskudt skat.....		1.189.272	885.934
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.189.272	885.934
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.152.267	14.176.447
Lejedepositum og forudbetalt leje.....		526.888	522.141
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	14.679.155	14.698.588
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.748	15.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.574	73.497
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.191.531
Anden gæld.....		52.373	42.847
Kortfristede gældsforpligtelser.....		132.695	1.323.461
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.811.850	16.022.049
PASSIVER.....		20.184.351	21.074.120
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	4.041.137	0	4.166.137
Forslag til resultatdisponering.....		-2.982.908	3.000.000	17.092
Egenkapital 30. juni 2021.....	125.000	1.058.229	3.000.000	4.183.229

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	169.533	97.700	
Pensioner.....	22.922	13.171	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.438	1.657	
Andre personaleomkostninger.....	620	401	
	196.513	112.929	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	83.113	0	
	83.113	0	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	68.480	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	216.274	201.771	
	216.274	270.251	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-441.179	-32.268	
Regulering af udskudt skat.....	303.338	-200.152	
	-137.841	-232.420	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....		17.893.118	
Tilgang.....		444.166	
Kostpris 30. juni 2021.....		18.337.284	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		-1.643.118	
Årets værdireguleringer.....		-444.166	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....		-2.087.284	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		16.250.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendom	Erhvervsdel	
Dagsværdi 30. juni 2021.....	13.270.000	2.980.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-409.583	-34.583	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Ejendommen er beliggende i Hobro og er en kombineret erhvers- og beboelsesejendom. Ejendommen blev anskaffet i 1995. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringejendommens driftsafkast og et afkastskrav.

Dagsværdi for boligejendom

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år forventes at ligge omkring 869 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 883 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 207 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området.

Dagsværdi for erhvervsnejendom

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år forventes at ligge omkring 263 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 330 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 86 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området.

Andre værdipapirer

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Unoterede aktier
Dagsværdi 30. juni 2021	100.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	14.172.015	19.748	10.164.151	14.192.033
Lejede depositum og forudbetalt leje	526.888	0	509.056	522.141
	14.698.903	19.748	10.673.207	14.714.174

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Ingen.

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HS Holding af 2017 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.172 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 16.250 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mygind Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Boligejendomme er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkast krav er følgende: Vejet gennemsnitlig afkastkrav 5,0%.

Erhvervsjendomme er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkastkrav er følgende: Vejet gennemsnitlig afkastkrav 6,0%

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.