

Mygind Ejendomsinvest ApS
Vrinners Strandvej 47, 8420 Knebel

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 20 76 85 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2019.

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 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Mygind Ejendomsinvest 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 13. maj 2019

Direktion

Arne Mygind

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Mygind Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mygind Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 13. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Byrialsen
statsautoriseret revisor
mne10740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mygind Ejendomsinvest ApS
Vrinneres Strandvej 47
8420 Knebel

CVR-nr.: 20 76 85 92
Hjemsted: Syddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Arne Mygind

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 13
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at besidde og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 104.486 kr. mod 196.370 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 221.061 kr. mod 121.801 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af, at Ejendommen Aahavevej 12, Odder er solgt pr. 31. august 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mygind Ejendomsinvest 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år dog med enkelte reklassifikationer, og den 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

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 sambeskattede 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

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".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

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 Ejendomsinvest ApS 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	104.486	196.370
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	217.226	0
Driftsresultat	321.712	196.370
2 Andre finansielle indtægter	0	25.492
3 Øvrige finansielle omkostninger	-13.721	-65.145
Resultat før skat	307.991	156.717
4 Skat af årets resultat	-86.930	-34.916
Ordinært resultat efter skat	221.061	121.801
Årets resultat	221.061	121.801
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	221.061	121.801
Disponeret i alt	221.061	121.801

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	0	2.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	124.561
	Andre tilgodehavender	<u>19.668</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.668</u>	<u>124.561</u>
	Likvide beholdninger	<u>775.393</u>	<u>170.673</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>795.061</u>	<u>295.234</u>
	Aktiver i alt	<u>795.061</u>	<u>2.595.234</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	468.215	247.155
	Egenkapital i alt	<u>593.215</u>	<u>372.155</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>85.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>85.000</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>812.984</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>812.984</u>
	Gældsforpligtelser	0	61.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.916	1.039.398
	Selskabsskat	171.930	14.916
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>194.781</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>201.846</u>	<u>1.325.095</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>201.846</u>	<u>2.138.079</u>
	 Passiver i alt	 <u>795.061</u>	 <u>2.595.234</u>

9 Eventualposter

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	<u>217.226</u>	<u>0</u>
	<u>217.226</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>25.492</u>
	<u>0</u>	<u>25.492</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	53.663
Andre finansielle omkostninger	<u>13.721</u>	<u>11.482</u>
	<u>13.721</u>	<u>65.145</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	171.930	14.916
Årets regulering af udskudt skat	<u>-85.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>86.930</u>	<u>34.916</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	2.689.107	2.689.107
Afgang i årets løb	<u>-2.689.107</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>2.689.107</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-389.107	-389.107
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>389.107</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>-389.107</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>
<p>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.</p> <p>Ejendommen er afhændet den 31. august 2018.</p>		
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	247.154	125.354
Årets overførte overskud eller underskud	<u>221.061</u>	<u>121.801</u>
	<u>468.215</u>	<u>247.155</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	873.984
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-61.000</u>
	<u>0</u>	<u>812.984</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

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 39 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 261 t.kr.