

**MG Invest ApS**

Torvegade 1D st. th., 8963 Auning

CVR-nr. 26 53 48 44

**Årsrapport for 2015**

14. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/05 2016



Jens Meilvang  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for MG Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 24. maj 2016

Direktionen



Jens Meilvang

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

*Til kapitalejeren i MG Invest ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for MG Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Auning, den 24. maj 2016

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR 25 63 58 68

  
Michael Møller  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MG Invest ApS  
Torvegade 1D st. th.  
8963 Auning

Telefon: 24 24 16 00

Telefax: 86 48 40 85

CVR-nr.: 26 53 48 44

Stiftet: 19. marts 2002

Hjemstedskommune: Norddjurs

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Jens Meilvang

### Forretningsområde

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### Revision

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Centervej 4  
8963 Auning

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Vestergade 30  
8963 Auning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.099.166</b>	<b>297.933</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-697.884	2.281
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>401.282</b>	<b>300.214</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.175	41.303
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		83.463	32.962
Andre finansielle indtægter		166	0
Andre finansielle omkostninger		-361.627	-433.371
<b>Resultat før skat</b>		<b>160.459</b>	<b>-58.892</b>
Skat af årets resultat	1	-55.445	18.105
<b>Årets resultat</b>		<b>105.014</b>	<b>-40.787</b>
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		120.638	74.265
Overført resultat		-15.624	-115.052
		<b>105.014</b>	<b>-40.787</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		<u>1.500.000</u>	<u>8.915.001</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>8.915.001</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.235.789	1.198.614
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>386.467</u>	<u>303.004</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.622.256</u></b>	<b><u>1.501.618</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>3.122.256</u></b>	<b><u>10.416.619</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		68.523	20.954
Udskudte skatteaktiver	4	51.695	0
Andre tilgodehavender		5.556	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>15.744</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>125.774</u></b>	<b><u>36.698</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>12.824</u></b>	<b><u>3.094</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>138.598</u></b>	<b><u>39.792</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>3.260.854</u></b>	<b><u>10.456.411</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.622.256	1.501.618
Overført resultat	-72.010	-56.386
<b>Egenkapital</b>	<b>1.675.246</b>	<b>1.570.232</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	58.441
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>58.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.798.277
Kreditinstitutter i øvrigt	1.121.165	4.262.767
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.121.165</b>	<b>8.061.044</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	108.276	206.557
Kreditinstitutter	9.857	97.858
Gæld til associerede virksomheder	0	16.650
Selskabsskat	165.581	0
Anden gæld	180.729	445.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>464.443</b>	<b>766.694</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.585.608</b>	<b>8.827.738</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.260.854</b>	<b>10.456.411</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Eventualforpligtelser	9	



## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	165.581	0
Regulering af udskudt skat	<u>-110.136</u>	<u>-18.105</u>
	<u>55.445</u>	<u>-18.105</u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 1.734.978.

### 3 Finansielle anlægsaktiver

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
Ejendomsselskabet Torvegade 1 I/S	Auning	1.853.684	55.763	67%	1.235.790
Ejendomsselskabet Østergade I/S	Auning	1.159.410	250.390	33%	386.466

### 4 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver.

### 5 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.501.618	-56.386	1.570.232
Årets resultat	<u>0</u>	<u>120.638</u>	<u>-15.624</u>	<u>105.014</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.622.256</u>	<u>-72.010</u>	<u>1.675.246</u>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører værdiregulering ejendomme og skattemæssigt underskud.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.136.886 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på i alt DKK 1.100.000, til sikkerhed for bankgæld DKK 1.239.298.

## Noter til årsrapporten

- 9 Eventualforpligtelser  
Ingen.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for MG Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er pr. 31.12.2015 ansat til handelsværdi på baggrund af de handlede værdier i 2016.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 6,5 - 7,5 %

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.