



**Margrethehøj Invest ApS**  
**Malling Bjergervej 10, 8340 Malling**

**Årsrapport for 2016**  
**(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2017

---

John Wismar  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Margrethehøj 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 16. juni 2017

### Direktion

John Wismar  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Margrethehøj Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Margrethehøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 16. juni 2017

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Finn Brogaard  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Margrethehøj Invest ApS  
Malling Bjergevej 10  
8340 Malling

CVR-nr.: 29 21 89 51  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 29. december 2005  
Hjemsted: Århus

### Direktion

John Wismar, direktør

### Revisor

christensen & kjær  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rosengade 4  
8300 Odder

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsudviklingsvirksomhed og investerings- virksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 25.717, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.234.429.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Margrethehøj Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de forfalder ifølge indgåede lejekontrakter.

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsomkostninger indeholder de omkostninger, der knytter sig til driften af udlejede ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Brugstid                      Restværdi

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Selskabsskat 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>170.975</b>	<b>108.776</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-139.780</u>	<u>-114.953</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.195</b>	<b>-6.177</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-5.478</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>25.717</u></b>	<b><u>-6.177</u></b>
Overført resultat		<u>25.717</u>	<u>-6.177</u>
		<b><u>25.717</u></b>	<b><u>-6.177</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.700.000</b></u>	<u><b>2.700.000</b></u>
Deposita		<u>50.000</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>50.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.750.000</b></u>	<u><b>2.700.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>134.793</b></u>	<u><b>107.891</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>134.793</b></u>	<u><b>107.891</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.884.793</b></u></u>	<u><u><b>2.807.891</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-1.359.429</u>	<u>-1.385.146</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>-1.234.429</u></b>	<b><u>-1.260.146</u></b>
Banker		1.115.484	1.186.041
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.327.383</u>	<u>2.327.383</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>3.442.867</u></b>	<b><u>3.513.424</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	63.318	0
Banker		11.468	0
Selskabsdeltagere og ledelse		392.185	392.185
Selskabsskat		5.478	0
Anden gæld		<u>203.906</u>	<u>162.428</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>676.355</u></b>	<b><u>554.613</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.119.222</u></b>	<b><u>4.068.037</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.884.793</u></b>	<b><u>2.807.891</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>139.780</u>	<u>114.953</u>
	<b><u>139.780</u></b>	<b><u>114.953</u></b>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>5.478</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.478</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-1.385.146	-1.260.146
Årets resultat	<u>0</u>	<u>25.717</u>	<u>25.717</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-1.359.429</u></b>	<b><u>-1.234.429</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2016	<u>Gæld</u> 31. december 2016	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Banker	1.186.041	1.178.802	63.318	817.845
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.327.383</u>	<u>2.327.383</u>	<u>0</u>	<u>2.327.383</u>
	<b><u>3.513.424</u></b>	<b><u>3.506.185</u></b>	<b><u>63.318</u></b>	<b><u>3.145.228</u></b>

## Noter

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.327, er der givet pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 2.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev, t.kr. 950, der giver pant i investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.