



Margrethehøj Invest ApS
Malling Bjergervej 10, 8340 Malling

Årsrapport for 2020
(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2021

John Wismar
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 23. april 2021

Direktion

John Wismar
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Margrethehøj Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Margrethehøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 23. april 2021

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Finn Brogaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23297

Selskabsoplysninger

Selskabet

Margrethehøj Invest ApS
Malling Bjergevej 10
8340 Malling

CVR-nr.: 29 21 89 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 29. december 2005

Hjemsted: Aarhus

Direktion

John Wismar, direktør

Revisor

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rosengade 4
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 29, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.265.519.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 nettoomsætning i form 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.

Ejendomsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		109.474	109.572
Finansielle omkostninger	1	<u>-109.445</u>	<u>-116.428</u>
Resultat før skat		29	-6.856
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>29</u>	<u>-6.856</u>
Overført resultat		<u>29</u>	<u>-6.856</u>
		<u>29</u>	<u>-6.856</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Likvide beholdninger		<u>24.539</u>	<u>23.657</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>24.539</u>	<u>23.657</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.724.539</u></u>	<u><u>2.723.657</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-1.390.519</u>	<u>-1.390.548</u>
Egenkapital		<u>-1.265.519</u>	<u>-1.265.548</u>
Banker		818.154	899.438
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.327.383</u>	<u>2.327.383</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.145.537</u>	<u>3.226.821</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	81.471	76.673
Selskabsdeltagere og ledelse		392.884	392.884
Anden gæld		<u>370.166</u>	<u>292.827</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>844.521</u>	<u>762.384</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.990.058</u>	<u>3.989.205</u>
Passiver i alt		<u><u>2.724.539</u></u>	<u><u>2.723.657</u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	-1.390.548	-1.265.548
Årets resultat	0	29	29
Egenkapital 31. december 2020	<u>125.000</u>	<u>-1.390.519</u>	<u>-1.265.519</u>

Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>109.445</u>	<u>116.428</u>
	<u>109.445</u>	<u>116.428</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
		<u>2.700.000</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>2.700.000</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>2.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>2.700.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 15 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 4 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,0% - 5,0%. Det kan opgøres til 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	Basis kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,00</u>	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>
Dagsværdi	<u>3.037.500</u>	<u>2.700.000</u>	<u>2.430.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>337.500</u>	<u>0</u>	<u>-270.000</u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	976.111	899.625	81.471	448.038
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.327.383</u>	<u>2.327.383</u>	<u>0</u>	<u>1.883.983</u>
	<u>3.303.494</u>	<u>3.227.008</u>	<u>81.471</u>	<u>2.332.021</u>

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som det fremgår af egenkapitalopgørelsen, har selskabet tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres gennem egen indtjening eller ved gældskonvertering/kapitalindsud.

5 Eventualforpligtelser

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 investeringsejendommen.

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med Ejerforeningen Holmevej 293, Højbjerg er givet pant i investeringsejendommen for t.kr. 41.

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

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 2.700.