

MPA Invest ApS

**Torvegade 1D, st. th.
8963 Auning**

CVR-nr. 30 73 05 85

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. april 2022

Jens Meilvang
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for MPA 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Auning, den 14. marts 2022

Direktion

Jens Meinke Meilvang
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i MPA Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for MPA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Randers, den 14. marts 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Michael Møller
registreret revisor
MNE-nr. mne1068

Selskabsoplysninger

Selskabet

MPA Invest ApS
Torvegade 1D, st. th.
8963 Auning

CVR-nr.: 30 73 05 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 31. juli 2007

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Jens Meinke Meilvang, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Pengeinstitut

Sparekassen Djursland
Centervej 8
8963 Auning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme samt investering i andre selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 787.391, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.901.303.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Selskabets handelspriser på ejendomme er generelt i positiv udvikling som følge af ekstraordinær vedligeholdelse såvel ude som inde, hvilket medfører højere lejeindtægter ved lejerskifte. Denne strategi vil ledelsen fortsætte i 2022. Derudover er ejendomsmarkedet i en positiv udvikling. Ledelsen forudser at udviklingen fortsætter i 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MPA Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I henhold til vejledning fra erhvervsstyrelsen er kapitalandele i associerede virksomheder reklassificeret til kapitalinteresser. Der foretages forsat måling af kapitalandelene efter den indre værdis metode.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Omkostninger til handelsvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af handelsvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0-100 %

Investeringsjendomme består af 6 udlejningsjendomme beliggende i østjylland og udlejes til erhverv og beboelse. Ejendommene er anskaffet i perioden 2014 - 2020.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er afkastprocentssatser på 6-8% lagt til grund.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

En ændring af afkastkravet med +0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 639 t.kr.

En ændring af afkastkravet med -0,5% vil medføre en stigning af dagsværdien med 650 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder bankindestående.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

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.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.113.382	554.553
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.500	-21.719
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.107.882	532.834
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-10.745	149.712
Resultat før finansielle poster		1.097.137	682.546
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	268.343
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		181.940	0
Finansielle indtægter		324	0
Finansielle omkostninger		-271.492	-218.762
Resultat før skat		1.007.909	732.127
Skat af årets resultat	1	-220.518	-111.186
Årets resultat		787.391	620.941
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		436.860	213.423
Overført resultat		350.531	407.518
		787.391	620.941

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		11.086.835	11.162.870
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>22.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.108.835</u>	<u>11.162.870</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser		2.017.924	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.635.984
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>81.086</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.099.010</u>	<u>1.635.984</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.207.845</u>	<u>12.798.854</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		95.000	95.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		30.867	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	69.193
Andre tilgodehavender		<u>5.256</u>	<u>34.009</u>
Tilgodehavender		<u>131.123</u>	<u>198.202</u>
Likvide beholdninger		<u>40.282</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>171.405</u>	<u>198.202</u>
Aktiver i alt		<u>13.379.250</u>	<u>12.997.056</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.839.938	1.403.078
Overført resultat		1.936.365	1.585.834
Egenkapital		<u>3.901.303</u>	<u>3.113.912</u>
Hensættelse til udskudt skat		30.634	28.158
Hensatte forpligtelser i alt		<u>30.634</u>	<u>28.158</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.072.805	4.232.509
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>5.072.805</u>	<u>4.232.509</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	229.462	254.000
Gæld til kreditinstitutter		3.470.103	4.850.638
Gæld til kapitalinteresser		532	0
Gæld til associerede virksomheder		0	532
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		175.144	150.144
Selskabsskat		172.042	47.028
Anden gæld		327.225	320.135
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.374.508</u>	<u>5.622.477</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.447.313</u>	<u>9.854.986</u>
Passiver i alt		<u>13.379.250</u>	<u>12.997.056</u>
Årets urealiserede tab	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	218.042	83.028
Årets udskudte skat	2.476	28.158
	220.518	111.186

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.486.509	5.302.267	229.462	4.101.206
	4.486.509	5.302.267	229.462	4.101.206

3 Årets urealiserede tab

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen udgør: kr. 19.500.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.302.267, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 9.129.762.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 5.967.000, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 11.086.835.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Meinke Meilvang

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-202083783402
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:00:57
Underskrevet med NemID

Michael Møller

Som Revisor NEM ID
RID: 1062506624480
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:25:14
Underskrevet med NemID

Jens Meinke Meilvang

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-202083783402
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:56:19
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0458fdRymxt247391817

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.