

MPA Invest ApS

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

CVR-nr. 30 73 05 85

Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2021

Jens Meilvang
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

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

Auning, den 10. juni 2021

Direktion

Jens Meinke Meilvang
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i MPA Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MPA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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.

Randers, den 10. juni 2021

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 2020

Stiftet: 31. juli 2007

Regnskabsår: 13. 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 2020 udviser et overskud på kr. 620.941, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.113.912.

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 2021. Derudover er ejendomsmarkedet i en positiv udvikling. Ledelsen forudser at udviklingen fortsætter i 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MPA Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

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

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.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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 % |

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

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

Investeringsejendomme 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.

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, associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

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 associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 554.553 | 535.220 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -21.719 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 532.834 | 535.220 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 149.712 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 682.546 | 535.220 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 268.343 | 369.239 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 53 |
| Finansielle omkostninger | | -218.762 | -180.613 |
| Resultat før skat | | 732.127 | 723.899 |
| Skat af årets resultat | | -111.186 | -87.956 |
| Årets resultat | | 620.941 | 635.943 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 213.423 | 340.739 |
| Overført resultat | | 407.518 | 295.204 |
| | | 620.941 | 635.943 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 11.162.870 | 9.597.908 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>0</u> | <u>21.719</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>11.162.870</u> | <u>9.619.627</u> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | <u>1.635.984</u> | <u>1.367.641</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>1.635.984</u> | <u>1.367.641</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>12.798.854</u> | <u>10.987.268</u> |
| Handelsvarer | | <u>0</u> | <u>53.700</u> |
| Varebeholdninger | | <u>0</u> | <u>53.700</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 95.000 | 95.000 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 69.193 | 63.297 |
| Andre tilgodehavender | | <u>34.009</u> | <u>34.009</u> |
| Tilgodehavender | | <u>198.202</u> | <u>192.306</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>198.202</u> | <u>246.006</u> |
| Aktiver i alt | | <u>12.997.056</u> | <u>11.233.274</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2020</u> kr. | <u>2019</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.403.078 | 1.189.655 |
| Overført resultat | | 1.585.834 | 1.178.316 |
| Egenkapital | | <u>3.113.912</u> | <u>2.492.971</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 28.158 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>28.158</u> | <u>0</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.232.509 | 3.852.146 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 0 | 1.308.602 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 1 | <u>4.232.509</u> | <u>5.160.748</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1 | 254.000 | 328.000 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 4.850.638 | 2.824.235 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 532 | 532 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 150.144 | 12.501 |
| Selskabsskat | | 47.028 | 65.956 |
| Anden gæld | | 320.135 | 348.331 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>5.622.477</u> | <u>3.579.555</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>9.854.986</u> | <u>8.740.303</u> |
| Passiver i alt | | <u>12.997.056</u> | <u>11.233.274</u> |
| Eventualforpligtelser | 2 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2020 | Gæld 31. december 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.082.146 | 4.486.509 | 254.000 | 3.167.000 |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.406.602 | 0 | 0 | 0 |
| | 5.488.748 | 4.486.509 | 254.000 | 3.167.000 |

2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.486.509, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 9.511.905.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 10.567.000, der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 11.541.440.

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: 29-06-2021 kl.: 11:18:43
Underskrevet med NemID

Michael Møller

Som Revisor NEM ID
RID: 1062506624480
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 11:23:20
Underskrevet med NemID

Jens Meinke Meilvang

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-202083783402
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2021 kl.: 11:30:14
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1542a4c4MPn242602711

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.