
M-Invest ApS

Kongevej 67, 6400 Sønderborg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 57 87 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/2 2017

Lars Mellgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for M-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. februar 2017

Direktion

Lars Mellgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i M-Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 24. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

M-Invest ApS
Kongevej 67
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 31 57 87 52
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Sønderborg

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed ved udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Lars Mellgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		640.866	557.354
Personaleomkostninger	1	-572.615	-562.781
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-373.641	-372.716
Resultat før finansielle poster		-305.390	-378.143
Finansielle indtægter	3	172.291	180.695
Finansielle omkostninger	4	-137.165	-141.078
Resultat før skat		-270.264	-338.526
Skat af årets resultat	5	5.596	59.752
Årets resultat		-264.668	-278.774

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	0
Overført resultat		-264.668	-278.774
		-264.668	-278.774

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		18.425.732	18.640.654
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.837	77.401
Materielle anlægsaktiver	6	18.485.569	18.718.055
Anlægsaktiver		18.485.569	18.718.055
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.276	257.445
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.162.351	4.498.075
Andre tilgodehavender		32.481	27.201
Selskabsskat		5.596	59.752
Tilgodehavender		4.298.704	4.842.473
Likvide beholdninger		456.407	811.174
Omsætningsaktiver		4.755.111	5.653.647
Aktiver		23.240.680	24.371.702

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.852.421	12.117.089
Egenkapital	7	11.977.421	12.242.089
Gæld til realkreditinstitutter		9.926.187	10.500.737
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.926.187	10.500.737
Gæld til realkreditinstitutter	8	574.555	574.555
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	127.578
Anden gæld		616.692	658.608
Periodeafgrænsningsposter		145.825	268.135
Kortfristede gældsforpligtelser		1.337.072	1.628.876
Gældsforpligtelser		11.263.259	12.129.613
Passiver		23.240.680	24.371.702
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	546.365	534.858
Andre omkostninger til social sikring	7.094	7.528
Andre personaleomkostninger	19.156	20.395
	<u>572.615</u>	<u>562.781</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	373.641	372.716
	<u>373.641</u>	<u>372.716</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	172.291	180.695
	<u>172.291</u>	<u>180.695</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.827	4.726
Andre finansielle omkostninger	133.338	136.352
	<u>137.165</u>	<u>141.078</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-5.596	-59.752
	<u>-5.596</u>	<u>-59.752</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	20.262.561	120.317	20.382.878
Tilgang i årets løb	141.155	0	141.155
Kostpris 31. december	<u>20.403.716</u>	<u>120.317</u>	<u>20.524.033</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.621.907	42.916	1.664.823
Årets afskrivninger	356.077	17.564	373.641
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.977.984</u>	<u>60.480</u>	<u>2.038.464</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.425.732</u>	<u>59.837</u>	<u>18.485.569</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1 oktober 2015 udgør DKK 19.165.400.

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	12.117.089	12.242.089
Årets resultat	0	-264.668	-264.668
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>11.852.421</u>	<u>11.977.421</u>

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

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.176.259	8.176.259
Mellem 1 og 5 år	1.749.928	2.324.478
Langfristet del	9.926.187	10.500.737
Inden for 1 år	574.555	574.555
	10.500.742	11.075.292

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebreve på i alt TDKK 13.305, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	18.425.732	18.640.654
--	------------	------------

10 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Mellgaard Holding ApS

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for M-Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgående lejekontrakter.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets øvrige danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Noter, regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.