

---

# ***MIHL Ejendomsinvest ApS***

Ørnhøjvej 18, 6971 Spjald

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 34 69 06 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /6 2016

Hans Ladekjær Jeppesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for MIHL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønbjerg, den 6. juni 2016

## Direktion

Ivan V. Mortensen

Michael Ringive Jespersen

## Bestyrelse

Henrik Gamborg Mortensen

Lars Vestergård Mortensen

Michael Ringive Jespersen

Ivan V. Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MIHL Ejendomsinvest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MIHL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 6. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	MIHL Ejendomsinvest ApS Ørnhøjvej 18 6971 Spjald  CVR-nr.: 34 69 06 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. august 2012 Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Gamborg Mortensen Lars Vestergård Mortensen Michael Ringive Jespersen Ivan V. Mortensen
<b>Direktion</b>	Ivan V. Mortensen Michael Ringive Jespersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern Telefon 96 80 10 00 Telefax 96 80 10 01 <a href="http://www.pwc.dk">www.pwc.dk</a>

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning, køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 451.457, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 706.647.

Resultatet anses for meget tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK	17/8 2012 - 31/12 2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>812.808</b>	<b>783.911</b>	<b>1.044.438</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>812.808</b>	<b>783.911</b>	<b>1.044.438</b>
Finansielle omkostninger	1	-222.502	-258.779	-406.056
<b>Resultat før skat</b>		<b>590.306</b>	<b>525.132</b>	<b>638.382</b>
Skat af årets resultat	2	-138.849	-128.715	-159.609
<b>Årets resultat</b>		<b>451.457</b>	<b>396.417</b>	<b>478.773</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000	400.000
Overført resultat	151.457	96.417	78.773
	<b>451.457</b>	<b>396.417</b>	<b>478.773</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		15.318.100	15.318.100	15.318.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>15.318.100</b>	<b>15.318.100</b>	<b>15.318.100</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.318.100</b>	<b>15.318.100</b>	<b>15.318.100</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.881	0	0
Udskudt skatteaktiv		1.870	1.336	693
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.751</b>	<b>1.336</b>	<b>693</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>211.825</b>	<b>169.171</b>	<b>437.732</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>220.576</b>	<b>170.507</b>	<b>438.425</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.538.676</b>	<b>15.488.607</b>	<b>15.756.525</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000
Overført resultat		326.647	175.190	78.773
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>706.647</b>	<b>555.190</b>	<b>558.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.939.189	10.023.759	10.099.496
Anden gæld		229.200	219.600	225.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>10.168.389</b>	<b>10.243.359</b>	<b>10.325.096</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	81.042	76.785	77.224
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.428.215	4.462.116	4.620.130
Selskabsskat		139.383	129.357	160.302
Anden gæld		15.000	15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter		0	6.800	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.663.640</b>	<b>4.690.058</b>	<b>4.872.656</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.832.029</b>	<b>14.933.417</b>	<b>15.197.752</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.538.676</b>	<b>15.488.607</b>	<b>15.756.525</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6			
Nærtstående parter og ejerforhold	7			

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK	17/8 2012 - 31/12 2013 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	86.742	91.986	234.382
Andre finansielle omkostninger	135.760	166.793	171.674
	<b>222.502</b>	<b>258.779</b>	<b>406.056</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	139.383	129.357	160.302
Årets udskudte skat	-534	-643	-693
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1	0
	<b>138.849</b>	<b>128.715</b>	<b>159.609</b>
Skat af årets resultat fordeles således: Beregnet 23,5% / 24,5% / 25% skat af årets resultat før skat	138.722	128.657	159.596
Skatteeffekt af: Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	127	57	13
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1	0
	<b>138.849</b>	<b>128.715</b>	<b>159.609</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>			
			Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar			15.318.100
Kostpris 31. december			15.318.100
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>15.318.100</b>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en gennemsnitlig lejemultipl på 18,4

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,1 % - 5,7 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,4 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	17.000.000	15.318.100	14.000.000
Ændring i dagsværdi	1.681.900	0	-1.318.100

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	175.190	300.000	555.190
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	151.457	300.000	451.457
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>326.647</b>	<b>300.000</b>	<b>706.647</b>

Der er ikke udstedt anparter. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	9.613.849	9.712.111	9.864.224
Mellem 1 og 5 år	325.340	311.648	235.272
Langfristet del	9.939.189	10.023.759	10.099.496
Inden for 1 år	81.042	76.785	77.224
	<b>10.020.231</b>	<b>10.100.544</b>	<b>10.176.720</b>
<b>Anden gæld</b>			
Mellem 1 og 5 år	229.200	219.600	225.600
Langfristet del	229.200	219.600	225.600
Inden for 1 år	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	15.000	15.000	15.000
	<b>244.200</b>	<b>234.600</b>	<b>240.600</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.318.100	15.318.100	15.318.100
---	------------	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for IVM Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

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

IM Holding, Grønbjerg ApS, Ringkøbing-Skjern

Michael Jespersen Holding, Ringkøbing-Skjern

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MIHL Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Regnskabspraksis

## 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 datterselskaber hertil. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## 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.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

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