

---

# ***MIHL Ejendomsinvest ApS***

Ørnhøjvej 18, 6971 Spjald

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 34 69 06 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2017

Hans Ladekjær Jeppesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønbjerg, den 22. maj 2017

## Direktion

Ivan V. Mortensen

Michael Ringive Jespersen

## Bestyrelse

Henrik Gamborg Mortensen

Lars Vestergård Mortensen

Michael Ringive Jespersen

Ivan V. Mortensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MIHL Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for MIHL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Skjern, den 22. maj 2017

**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>

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>822.277</b>	<b>812.808</b>	<b>783.911</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>822.277</b>	<b>812.808</b>	<b>783.911</b>
Finansielle omkostninger	3	-209.971	-222.502	-258.779
<b>Resultat før skat</b>		<b>612.306</b>	<b>590.306</b>	<b>525.132</b>
Skat af årets resultat	4	-134.707	-138.849	-128.715
<b>Årets resultat</b>		<b>477.599</b>	<b>451.457</b>	<b>396.417</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	100.000	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000	300.000
Overført resultat	377.599	151.457	96.417
	<b>477.599</b>	<b>451.457</b>	<b>396.417</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		15.318.100	15.318.100	15.318.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<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		0	6.881	0
Udskudt skatteaktiv		2.485	1.870	1.336
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.485</b>	<b>8.751</b>	<b>1.336</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>595</b>	<b>211.825</b>	<b>169.171</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.080</b>	<b>220.576</b>	<b>170.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.321.180</b>	<b>15.538.676</b>	<b>15.488.607</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000	80.000
Overført resultat		704.245	326.647	175.190
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>784.245</b>	<b>706.647</b>	<b>555.190</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.857.555	9.939.189	10.023.759
Anden gæld		211.200	229.200	219.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>10.068.755</b>	<b>10.168.389</b>	<b>10.243.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	81.113	81.042	76.785
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.236.745	4.428.215	4.462.116
Selskabsskat		135.322	139.383	129.357
Anden gæld	7	15.000	15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter		0	0	6.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.468.180</b>	<b>4.663.640</b>	<b>4.690.058</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.536.935</b>	<b>14.832.029</b>	<b>14.933.417</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.321.180</b>	<b>15.538.676</b>	<b>15.488.607</b>
Hovedaktivitet	2			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8			
Nærtstående parter	9			

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

MIHL Ejendomsinvest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## 2 Hovedaktivitet

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

## 3 Finansielle omkostninger

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	85.887	86.742	91.986
Andre finansielle omkostninger	124.084	135.760	166.793
	<b>209.971</b>	<b>222.502</b>	<b>258.779</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	135.322	139.383	129.357
Årets udskudte skat	-615	-534	-643
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	1
	<b>134.707</b>	<b>138.849</b>	<b>128.715</b>

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% / 23,5% / 24,5% skat af årets resultat før skat

134.707	138.722	128.657
---------	---------	---------

Skatteeffekt af:

Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten

0	127	57
---	-----	----

Regulering af skat vedrørende tidligere år

0	0	1
---	---	---

<b>134.707</b>	<b>138.849</b>	<b>128.715</b>
----------------	----------------	----------------

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	15.318.100	15.318.100	15.318.100
Diskonteringsrente	5,6%	5,4%	5,2%

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	326.646	300.000	706.646
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-100.000	0	-100.000
Årets resultat	0	477.599	0	477.599
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>704.245</b>	<b>0</b>	<b>784.245</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Efter 5 år	9.531.416	9.613.849	9.712.111
Mellem 1 og 5 år	326.139	325.340	311.648
Langfristet del	9.857.555	9.939.189	10.023.759
Inden for 1 år	81.113	81.042	76.785
	<b>9.938.668</b>	<b>10.020.231</b>	<b>10.100.544</b>
<b>Anden gæld</b>			
Mellem 1 og 5 år	211.200	229.200	219.600
Langfristet del	211.200	229.200	219.600
Øvrig kortfristet gæld	15.000	15.000	15.000
	<b>226.200</b>	<b>244.200</b>	<b>234.600</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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

## 9 Nærtstående parter

### 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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
IVM Holding ApS, Grønbjerg	Ringkøbing-Skjern

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for MIHL Ejendomsinvest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris.

Ændringen har hverken påvirket resultat, gældsforpligtelser, balancesum eller egenkapital, idet dagsværdien af gælden har svaret til amortiseret kostpris.

### 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## 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 2016 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 ejendommens 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.

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.



# Noter, 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

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

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.