

MIHL Ejendomsinvest ApS
Ørnhøjvej 18, 6971 Spjald

CVR-nr. 34 69 06 69

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2022

Hans Ladekjær Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for MIHL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønbjerg, den 6. maj 2022

Direktion

Ivan Vestergaard Mortensen

Michael Ringive Jespersen

Bestyrelse

Henrik Gamborg Mortensen

Lars Vestergaard Mortensen

Michael Ringive Jespersen

Ivan Vestergaard Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i MIHL Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MIHL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Skjern, den 6. maj 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	MIHL Ejendomsinvest ApS Ørnhøjvej 18 6971 Spjald
	CVR-nr.: 34 69 06 69 Stiftet: 17. august 2012 Hjemsted: Grønbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Gamborg Mortensen Lars Vestergaard Mortensen Michael Ringive Jespersen Ivan Vestergaard Mortensen
Direktion	Ivan Vestergaard Mortensen Michael Ringive Jespersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MIHL Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes eksklusive moms til det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MIHL Ejendomsinvest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	942.722	881.898
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-153.181	-153.181
Resultat før finansielle poster	789.541	728.717
2 Øvrige finansielle omkostninger	-147.511	-143.170
Resultat før skat	642.030	585.547
3 Skat af årets resultat	-176.570	-163.813
Årets resultat	465.460	421.734
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	465.460	421.734
Disponeret i alt	465.460	421.734

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Grunde og bygninger		<u>13.939.471</u>	<u>14.092.652</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.939.471</u>	<u>14.092.652</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.939.471</u>	<u>14.092.652</u>
Omsætningsaktiver			
Udskudte skatteaktiver		<u>5.899</u>	<u>5.339</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.899</u>	<u>5.339</u>
Likvide beholdninger		<u>137.050</u>	<u>174.163</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>142.949</u>	<u>179.502</u>
Aktiver i alt		<u>14.082.420</u>	<u>14.272.154</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	<u>1.699.389</u>	<u>1.233.929</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.779.389</u>	<u>1.313.929</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.280.765	9.477.529
	Deposita	<u>263.800</u>	<u>295.300</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.544.565</u>	<u>9.772.829</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	199.028	99.099
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.358.558	2.906.429
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	177.130	164.868
	Anden gæld	<u>23.750</u>	<u>15.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.758.466</u>	<u>3.185.396</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.303.031</u>	<u>12.958.225</u>
	Passiver i alt	<u>14.082.420</u>	<u>14.272.154</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	812.195	892.195
Årets overførte overskud eller underskud	0	421.734	421.734
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.233.929	1.313.929
Årets overførte overskud eller underskud	0	465.460	465.460
	80.000	1.699.389	1.779.389

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendomme.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	52.129	47.185
Andre finansielle omkostninger	<u>95.382</u>	<u>95.985</u>
	<u>147.511</u>	<u>143.170</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	177.130	164.868
Årets regulering af udskudt skat	<u>-560</u>	<u>-1.055</u>
	<u>176.570</u>	<u>163.813</u>

4. Grunde og bygninger

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Kostpris 1. januar	15.318.100	15.318.100
Kostpris 31. december	<u>15.318.100</u>	<u>15.318.100</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.225.448	-1.072.267
Årets afskrivninger	<u>-153.181</u>	<u>-153.181</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-1.378.629</u>	<u>-1.225.448</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.939.471</u>	<u>14.092.652</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.479.793	9.576.628
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-199.028</u>	<u>-99.099</u>
	<u>9.280.765</u>	<u>9.477.529</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.356.777</u>	<u>7.849.320</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.480 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.939 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IVM Holding ApS, CVR-nr. 36 43 61 31, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.