

**MRL Invest ApS**  
Frodesvej 4, 7330 Brande

**CVR-nr. 36 48 25 16**

**Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2019

---

Morten Rix Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for MRL Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 9. januar 2019

**Direktion**

Morten Rix Larsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i MRL Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for MRL Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 9. januar 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Helle Medom Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MRL Invest ApS Frodesvej 4 7330 Brande
	CVR-nr.: 36 48 25 16 Stiftet: 8. januar 2015 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Morten Rix Larsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S, Dalgasgade 23, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentligt skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investerings-ejendommens forhold i øvrig ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v. er det vores opfattelse, at målingerne af investeringsejendommene er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 295 t.kr. mod 70 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 206 t.kr. mod -56 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MRL Invest 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er for at give et mere retvisende billede ændret på følgende områder:

Investeringsejendommen indregnes efter ny praksis til dagsværdi.

Korrektionen påvirker selskabets egenkapital med +999 t.kr. pr. 30/9 2016.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgskomkostninger 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 MRL Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>295.435</b>	<b>70.165</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-92.182	-126.363
<b>Resultat før skat</b>	<b>203.253</b>	<b>-56.198</b>
3 Skat af årets resultat	3.114	0
<b>Årets resultat</b>	<b>206.367</b>	<b>-56.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	206.367	0
Disponeret fra overført resultat	0	-56.198
<b>Disponeret i alt</b>	<b>206.367</b>	<b>-56.198</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.750	0
5 Investeringsejendomme	<u>5.246.535</u>	<u>6.346.504</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.288.285</u>	<u>6.346.504</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.288.285</u></b>	<b><u>6.346.504</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.000</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.840</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.840</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.288.285</u></b>	<b><u>6.358.344</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	1.260.697	1.054.330
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.310.697</u></b>	<b><u>1.104.330</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	267.000	277.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>267.000</u></b>	<b><u>277.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	2.966.927	3.970.507
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.966.927</u>	<u>3.970.507</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	81.749	79.174
	Gæld til pengeinstitutter	4.236	264.178
	Gæld til tilknyttede virksomheder	471.166	506.870
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	92.924	74.424
	Selskabsskat	6.886	0
9	Anden gæld	86.700	81.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>743.661</u>	<u>1.006.507</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.710.588</u></b>	<b><u>4.977.014</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.288.285</u></b>	<b><u>6.358.344</u></b>
1	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
10	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år. Der benyttes afkastkrav i niveauet 5,50 % 6,00 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 1 % ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med -783 t.kr. / +1.117 t.kr.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.355	0
Andre finansielle omkostninger	82.827	126.363
	<u>92.182</u>	<u>126.363</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	6.886	0
Årets regulering af udskudt skat	-10.000	0
	<u>-3.114</u>	<u>0</u>

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	41.750	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<u>41.750</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>41.750</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	5.087.534	4.746.357
Tilgang i årets løb	132.254	341.177
Afgang i årets løb	<u>-1.120.172</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>4.099.616</u></b>	<b><u>5.087.534</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.258.970	1.258.970
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-112.051</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b><u>1.146.919</u></b>	<b><u>1.258.970</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>5.246.535</u></b>	<b><u>6.346.504</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning 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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af 3 lejemål beliggende i hhv. Herning, Vejle og Brande. Der er tale om 3 ejendomme, om udelukkende består af beboelseslejemål. Det er vurderet, at de 2 af ejendommene har beliggenhed og vedligeholdelsesstand der er ens, hvorfor det anvendte afkastkrav er 6 %, mens der ved den sidste ejendom er anvendt et afkastkrav på 5,50 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	1.054.330	-38.369
Korrektion som følge af ændret praksis	0	998.897
Årets overførte overskud eller underskud	206.367	-56.198
Koncerntilskud fra moderselskab	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>1.260.697</u></b>	<b><u>1.054.330</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.048.676	4.049.681
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-81.749</u>	<u>-79.174</u>
	<b><u>2.966.927</u></b>	<b><u>3.970.507</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.638.748</u>	<u>3.645.198</u>

### 9. Anden gæld

Anden gæld består af huslejedepositum og andre skyldige poster.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.049 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 4.035 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MRL Holding Brande ApS, CVR-nr. 36482532 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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