

MRL Invest ApS
Frodesvej 4, 7330 Brande

CVR-nr. 36 48 25 16

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2019.

Morten Rix Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 18. december 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 2018 - 30. september 2019 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 18. december 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Morten Rix Larsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Dalgasgade 23, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 229 t.kr. mod 295 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 80 t.kr. mod 206 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav mellem 5,50 % - 6,00 %. Såfremt afkastkravene ændres med 1,00 %, vil det ændre ejendommens værdi mellem -767 t.kr. og 1.094 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

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.

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 indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	229.075	295.435
Værdiregulering af investeringsejendomme	-12.534	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.350	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-105.803	-92.182
Resultat før skat	102.388	203.253
2 Skat af årets resultat	-22.170	3.114
Årets resultat	80.218	206.367
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	80.218	206.367
Disponeret i alt	80.218	206.367

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.400	41.750
4 Investeringsejendomme	7.550.360	5.246.535
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.583.760</u>	<u>5.288.285</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.583.760</u>	<u>5.288.285</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.125	0
Tilgodehavender i alt	<u>6.125</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.125</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>7.589.885</u>	<u>5.288.285</u>

Balance 30. september

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	1.340.915	1.260.697
	Egenkapital i alt	<u>1.390.915</u>	<u>1.310.697</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	262.000	267.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>262.000</u>	<u>267.000</u>
 Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.005.947	2.966.927
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.005.947</u>	<u>2.966.927</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	84.278	81.749
	Gæld til pengeinstitutter	359.708	4.235
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	13.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	290.717	471.166
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.250	92.924
	Selskabsskat	27.170	6.886
8	Anden gæld	146.400	73.201
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>931.023</u>	<u>743.661</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.936.970</u>	<u>3.710.588</u>
	Passiver i alt	<u>7.589.885</u>	<u>5.288.285</u>
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	2018/19	2017/18
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.327	9.355
Andre finansielle omkostninger	95.476	82.827
	105.803	92.182
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	27.170	6.886
Årets regulering af udskudt skat	-5.000	-10.000
	22.170	-3.114
	30/9 2019	30/9 2018
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	41.750	0
Tilgang i årets løb	0	41.750
Kostpris 30. september	41.750	41.750
Årets afskrivninger	-8.350	0
Afskrivninger 30. september	-8.350	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	33.400	41.750
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	4.099.616	5.087.534
Tilgang i årets løb	2.316.360	132.254
Afgang i årets løb	0	-1.120.172
Kostpris 30. september	6.415.976	4.099.616
Regulering til dagsværdi 1. oktober	1.146.919	1.258.970
Årets regulering til dagsværdi	-12.535	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-112.051
Regulering til dagsværdi 30. september	1.134.384	1.146.919
Regnskabsmæssig værdi 30. september	7.550.360	5.246.535

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af 5 ejendomme beliggende i hhv. Herning, Vejle og Brande.

Der er tale om 5 ejendomme, som udelukkende består af beboelseslejemål. Det er vurderet, at 2 af ejendommene har beliggenhed og vedligeholdelsesstand, der er ens, hvorfor der er anvendt samme afkastkrav til disse, mens der er anvendt et andet afkastkrav til den sidste ejendom.

For de 2 af ejendommene, som er beliggende i Herning og Brande, udgør det gennemsnitlige driftsafkast 64 t.kr., som er baseret på en gennemsnitlig leje på 81 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 34 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 6 %.

Ejendommen som er beliggende i Vejle består af 3 beboelseslejemål, udgør det gennemsnitlige driftsafkast 162 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje på 228 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 66 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,50 %.

De sidste 2 ejendomme er handlet i år, hvorfor de er indregnet til anskaffelsessummen, da det vurderes at anskaffelsessummen svarer til dagsværdien.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancen dagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Der er på balancen dagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 767 t.kr.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,50 - 5,00 %	8.644	7.550	1.094
5,50 - 6,00 %	7.550	7.550	0
6,50 - 7,00 %	6.783	7.550	-767
		<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
5. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. oktober		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
6. Overført resultat			
Overført resultat 1. oktober		1.260.697	1.054.330
Årets overførte overskud eller underskud		<u>80.218</u>	<u>206.367</u>
		<u>1.340.915</u>	<u>1.260.697</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		5.090.225	3.048.676
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-84.278</u>	<u>-81.749</u>
		<u>5.005.947</u>	<u>2.966.927</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>2.625.355</u>	<u>2.638.748</u>
8. Anden gæld			
Anden gæld består af huslejedepositum.			

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.090 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 7.550 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MRL Holding Brande ApS, CVR-nr. 36 48 25 32 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 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.