
Mini Invest ApS

Rosengade 14, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 53 61 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/5 2020

Michael Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Mini Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. maj 2020

Direktion

Michael Kristensen

Niels Harald Østergaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Mini Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mini Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske 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.

Aarhus, den 28. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mini Invest ApS
Rosengade 14
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 53 61 52
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Michael Kristensen
Niels Harald Østergaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		305.071	510.275
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-206.702	577.171
Resultat før finansielle poster		98.369	1.087.446
Finansielle indtægter	4	126.933	1.571.990
Finansielle omkostninger	5	-735.119	-618.395
Resultat før skat		-509.817	2.041.041
Skat af årets resultat	6	23.863	-106.463
Årets resultat		-485.954	1.934.578

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-485.954	1.934.578
		-485.954	1.934.578

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		18.595.622	14.808.873
Materielle anlægsaktiver	7	18.595.622	14.808.873
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.273.000	1.400.000
Andre tilgodehavender		1.025.500	1.025.500
Finansielle anlægsaktiver	8	3.298.500	2.425.500
Anlægsaktiver		21.894.122	17.234.373
Andre tilgodehavender		25.233	50.000
Udskudt skatteaktiv		72.103	26.000
Selskabsskat		0	7.313
Tilgodehavender		97.336	83.313
Likvide beholdninger		1.171.906	3.419.845
Omsætningsaktiver		1.269.242	3.503.158
Aktiver		23.163.364	20.737.531

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.106.188	4.592.142
Egenkapital		4.156.188	4.642.142
Gæld til realkreditinstitutter		16.525.599	15.296.184
Langfristede gældsforpligtelser	9	16.525.599	15.296.184
Gæld til realkreditinstitutter	9	28.850	121.052
Modtagne forudbetalinger fra kunder		172.476	56.972
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.168	95.899
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.935.129	438.586
Selskabsskat		14.066	0
Deposita		203.984	86.696
Anden gæld		29.904	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.481.577	799.205
Gældsforpligtelser		19.007.176	16.095.389
Passiver		23.163.364	20.737.531
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	4.592.142	4.642.142
Årets resultat	0	-485.954	-485.954
Egenkapital 31. december	50.000	4.106.188	4.156.188

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er ikke umiddelbart negativt påvirket af konsekvenserne efter Covid-19 og ledelsen har ikke efterfølgende konstateret væsentlige ændringer i værdiansættelsen af aktiver og forpligtelser.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme.

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

	2019 DKK	2018 DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	206.702	214.268
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-791.439
	206.702	-577.171

4 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	1.535.723
Andre finansielle indtægter	126.933	36.267
	126.933	1.571.990

5 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	361.104	618.395
Kursreguleringer omkostninger	374.015	0
	735.119	618.395

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.066	276.687
Årets udskudte skat	-46.103	-171.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	174	776
	<u>-23.863</u>	<u>106.463</u>
7 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		14.929.913
Tilgang i årets løb		<u>3.993.451</u>
Kostpris 31. december		<u>18.923.364</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		121.040
Årets afskrivninger		<u>206.702</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>327.742</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>18.595.622</u>
Afskrives over		<u>30-50 år</u>

Noter til årsregnskabet

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	1.400.000	1.025.500
Tilgang i årets løb	1.160.000	0
Kostpris 31. december	<u>2.560.000</u>	<u>1.025.500</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	<u>287.000</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>287.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.273.000</u>	<u>1.025.500</u>

9 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.993.583	14.908.966
Mellem 1 og 5 år	<u>532.016</u>	<u>387.218</u>
Langfristet del	<u>16.525.599</u>	<u>15.296.184</u>
Inden for 1 år	<u>28.850</u>	<u>121.052</u>
	<u>16.554.449</u>	<u>15.417.236</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.595.622	14.808.873

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mini Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de gældende lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning 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 nominal værdi.