

R8 Mindset ApS

Poul Møllers Vej 6, 6000 Kolding

CVR-nr. 36 69 44 83

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021

Dirigent:

.....
Jan Korsgaard Mikkelsen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for R8 Mindset ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. oktober 2021
Direktion:

.....
Jan Korsgaard Mikkelsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i R8 Mindset ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for R8 Mindset ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 12. oktober 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen
statsaut. revisor
mne34332



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	R8 Mindset ApS
Adresse, postnr., by	Poul Møllers Vej 6, 6000 Kolding
CVR-nr.	36 69 44 83
Stiftet	25. marts 2015
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. maj 2020 - 30. april 2021
Telefon	22 78 25 10
Direktion	Jan Korsgaard Mikkelsen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 8.301.034 kr. mod et underskud på 2.767.810 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på 18.323.085 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt grundet Covid-19 eller andre omstændigheder.

Forventet udvikling

I 2021/22 forventes et positivt resultat i størrelsesorden 500-1.000 tkr.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	1.693.007	1.602.408
2	Personaleomkostninger	-20.198	-17.145
3	Andre driftsomkostninger	-120.944	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.551.865	1.585.263
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.928.111	-4.111.725
	Resultat før finansielle poster	11.479.976	-2.526.462
	Finansielle indtægter	4.495	4.794
4	Finansielle omkostninger	-998.944	-1.026.126
	Resultat før skat	10.485.527	-3.547.794
5	Skat af årets resultat	-2.184.493	779.984
	Årets resultat	8.301.034	-2.767.810
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	8.301.034	-2.767.810
		8.301.034	-2.767.810

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsjendomme	63.400.000	54.834.209
		<u>63.400.000</u>	<u>54.834.209</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.400.000</u>	<u>54.834.209</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	18.000	42.500
		<u>18.000</u>	<u>42.500</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	864.004	0
	Andre tilgodehavender	5.866	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.544	8.267
		<u>885.414</u>	<u>8.267</u>
	Likvide beholdninger	<u>633.678</u>	<u>572.745</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.537.092</u>	<u>623.512</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>64.937.092</u></u>	<u><u>55.457.721</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	4.260.000	4.260.000
	Overført resultat	14.063.085	5.762.051
	Egenkapital i alt	<u>18.323.085</u>	<u>10.022.051</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.065.600	979.161
	Andre hensatte forpligtelser	0	68.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.065.600</u>	<u>1.047.161</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	35.235.466	38.562.949
	Gæld til banker	0	1.226.583
	Deposita og forudbetalt leje	1.177.357	1.180.945
		<u>36.412.823</u>	<u>40.970.477</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.275.001	798.041
	Gæld til banker	2.740.126	1.365.838
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	149.644	319.519
	Skyldig selskabsskat	62.054	124.556
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	792.986	638.653
	Anden gæld	115.773	171.425
		<u>7.135.584</u>	<u>3.418.032</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.548.407</u>	<u>44.388.509</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>64.937.092</u></u>	<u><u>55.457.721</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	4.260.000	5.762.051	10.022.051
Overført via resultatdisponering	0	8.301.034	8.301.034
Egenkapital 30. april 2021	4.260.000	14.063.085	18.323.085

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R8 Mindset ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra klasse C, egenkapitalsopgørelsen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag som består af lejeindtægt for boligudlejning.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration samt tab på debitorer m.v..

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge m.v..

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens realiserede tal og budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette realiserede og korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter afkastbaseret model.

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 vareforbrug.

Investeringsejendomme 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

kr.	2020/21	2019/20
2 Personalemkostninger		
Lønninger	19.980	16.920
Andre personaleomkostninger	218	225
	20.198	17.145
Antal ansatte på balancedagen	1	1
3 Andre driftsomkostninger		
Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver.		
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	998.944	1.026.126
	998.944	1.026.126
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	98.054	93.280
Årets regulering af udskudt skat	2.086.439	-873.264
	2.184.493	-779.984
6 Materielle anlægsaktiver		Investerings-
kr.		ejendomme
Kostpris 1. maj 2020		50.827.449
Tilgang		72.220
Afgange		-912.952
Ændring pga statsgaranteret lån		-521.588
Kostpris 30. april 2021		49.465.129
Opskrivninger 1. maj 2020		4.006.760
Årets værdireguleringer		9.928.111
Opskrivninger 30. april 2021		13.934.871
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021		63.400.000

Afskrives over

Oplysninger angående indestående på GI: Fredensgade 11: §18, 12 tkr. og §18b, 29 tkr.
Houmannsgade 50: §18 44 tkr. og §18b, 264 tkr.

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Noter

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme, som anvendes til beboelse. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens realiserede tal og budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette realiserede og korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (3,5-5 % for 2020/21) samt salgsvurdering fra mægler.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 32.331 senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 6.900 t.kr. Til sikkerhed for grundejerforening er stillet pant med eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi a 30 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 35.100 t.kr..

Banken har stillet garanti på 1.000 t.kr. overfor kreditforening DLR. Der er modsvarende et indestående på en deponeringskonto på 573 t.kr som henstår til udførte forbedringer.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Korsgaard Mikkelsen

Direktion

På vegne af: R8 Mindset ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-440309300381

IP: 95.154.xxx.xxx

2021-10-12 09:42:52 UTC

NEM ID 

Jan Korsgaard Mikkelsen

Dirigent

På vegne af: R8 Mindset ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-440309300381

IP: 95.154.xxx.xxx

2021-10-12 09:42:52 UTC

NEM ID 

Uffe B Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-10-12 09:57:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QZM56-DSQ3W-IIMTC-ZJ3Q4-PVZH8-55H21

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indle-