

**Miga Invest ApS
Byghøjvej 12
5250 Odense SV
CVR-nr. 13839735**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2016

Dirigent



Navn: Michael Garbers

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Miga Invest ApS
Byghøjvej 12
5250 Odense SV

CVR-nr.: 13839735

Stiftet: 01.01.1990

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Michael Garbers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Miga Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

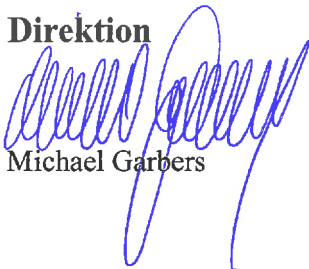
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.02.2016

Direktion

Michael Garbers



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Miga Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Miga Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 2.948.382 kr. er tilfredsstillende. Om selskabets økonomiske stilling og resultat i øvrigt henvises til årsregnskabet.

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,85%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi kr.</u>	<u>Egen- kapital kr.</u>
4,20%	44.527.888	20.187.327
4,50%	41.559.362	17.916.405
4,85%	37.995.802	15.190.281
5,00%	37.403.426	14.737.113

For regnskabsåret 2016 forventes der et positivt resultat på niveau med 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til en af ledelsen vurderet handelsværdi ud fra en afkastbaseret beregning på 4,85%. Afkastet opgøres ud fra det budgetterede resultat før renter for 2016 eller konkrete købstilbud. Ejendomme anskaffet i indeværende år optages til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.435.467	2.377
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.709.550	1.273
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		110.279	(134)
Andre eksterne omkostninger		(50.080)	(33)
Ejendomsomkostninger		<u>(612.100)</u>	<u>(802)</u>
Driftsresultat		4.593.116	2.681
Andre finansielle indtægter	1	135.877	144
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(738.040)</u>	<u>(1.035)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.990.953	1.790
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.042.571)</u>	<u>(331)</u>
Årets resultat		<u>2.948.382</u>	<u>1.459</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	200
Overført resultat		<u>2.448.382</u>	<u>1.259</u>
		<u>2.948.382</u>	<u>1.459</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		37.995.802	35.286
Materielle anlægsaktiver	4	<u>37.995.802</u>	<u>35.286</u>
Anlægsaktiver		<u>37.995.802</u>	<u>35.286</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		165.932	159
Andre tilgodehavender		<u>1.661.560</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.827.492</u>	<u>159</u>
 Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>20</u>
 Omsætningsaktiver		<u>1.827.492</u>	<u>179</u>
 Aktiver		<u><u>39.823.294</u></u>	<u><u>35.465</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		14.490.281	11.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	200
Egenkapital		15.190.281	12.390
Udskudt skat	5	3.196.005	2.411
Hensatte forpligtelser		3.196.005	2.411
Gæld til realkreditinstitutter		17.024.870	17.950
Langfristede gældsforpligtelser	6	17.024.870	17.950
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	859.103	829
Bankgæld		65.844	56
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	379
Skyldig selskabsskat		275.185	183
Anden gæld		3.024.549	1.014
Periodeafgrænsningsposter		187.457	253
Kortfristede gældsforpligtelser		4.412.138	2.714
Gældsforpligtelser		21.437.008	20.664
Passiver		39.823.294	35.465
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	11.990.018	200.000	12.390.018
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	51.881	0	51.881
Årets resultat	0	2.448.382	500.000	2.948.382
Egenkapital ultimo	200.000	14.490.281	500.000	15.190.281

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.834	1
Renteindtægter i øvrigt	23	0
Øvrige finansielle indtægter	131.020	143
	135.877	144
	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	19
Renteomkostninger i øvrigt	599.594	703
Øvrige finansielle omkostninger	138.446	313
	738.040	1.035
	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	275.185	183
Ændring af udskudt skat	767.386	261
Effekt af ændrede skattesatser	0	(113)
	1.042.571	331
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		23.965.955
Kostpris ultimo		23.965.955
Opskrivninger primo		11.320.297
Årets opskrivninger		3.340.684
Tilbageførsel af opskrivninger		(631.134)
Opskrivninger ultimo		14.029.847
Regnskabsmæssig værdi ultimo		37.995.802

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.299.644	2.528
Gældsforpligtelser	(103.639)	(117)
	3.196.005	2.411

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	859.103	829	17.024.870	13.181.583
	859.103	829	17.024.870	13.181.583

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Miga Invest Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.995.802 kr.