

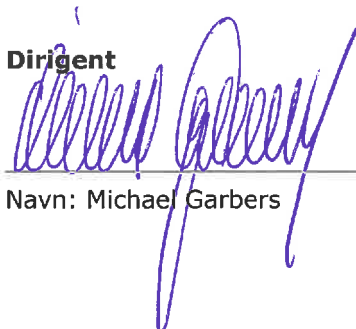
Miga Invest ApS

Byghøjvej 12
5250 Odense SV
CVR-nr. 13839735

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2017

Dirigent



Navn: Michael Garbers

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Miga Invest ApS

Byghøjvej 12

5250 Odense SV

CVR-nr.: 13839735

Stiftet: 01.01.1990

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 for Miga Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

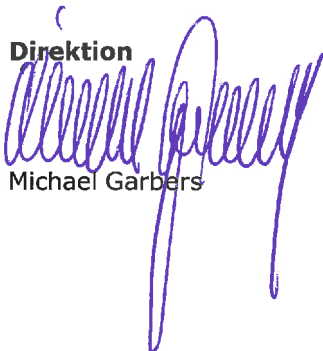
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.03.2017

Direktion



Michael Garbers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Miga Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Miga Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

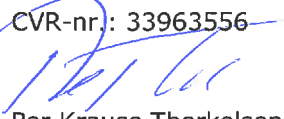
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 1.965.110 kr. er tilfredsstillende. Om selskabets økonomiske stilling og resultat i øvrigt henvises til årsregnskabet.

For regnskabsåret 2017 forventes der et positivt resultat på niveau med 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet. Der henvises til note 1 og 5 for uddybning heraf.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,42%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.639.147	2.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.087.025	2.711
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	110
Andre eksterne omkostninger		(22.372)	(56)
Ejendomsomkostninger		<u>(691.286)</u>	<u>(613)</u>
Driftsresultat		3.012.514	4.587
Andre finansielle indtægter	2	105.256	141
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(598.666)</u>	<u>(738)</u>
Resultat før skat		2.519.104	3.990
Skat af årets resultat	4	<u>(553.994)</u>	<u>(1.042)</u>
Årets resultat		<u>1.965.110</u>	<u>2.948</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	500
Overført resultat		<u>1.765.110</u>	<u>2.448</u>
		<u>1.965.110</u>	<u>2.948</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		40.830.053	37.996
Materielle anlægsaktiver	5	40.830.053	37.996
Anlægsaktiver		40.830.053	37.996
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		103.432	166
Andre tilgodehavender		0	1.662
Tilgodehavender		103.432	1.828
Likvide beholdninger		7.844	0
Omsætningsaktiver		111.276	1.828
Aktiver		40.941.329	39.824

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		16.255.390	14.490
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	500
Egenkapital		<u>16.655.390</u>	<u>15.190</u>
Udskudt skat	6	3.451.442	3.196
Hensatte forpligtelser		<u>3.451.442</u>	<u>3.196</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.382.596	17.025
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>16.382.596</u>	<u>17.025</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.545.998	853
Bankgæld		0	66
Skyldig selskabsskat		298.557	275
Anden gæld		2.607.346	3.031
Periodeafgrænsningsposter		0	188
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.451.901</u>	<u>4.413</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.834.497</u>	<u>21.438</u>
Passiver		<u>40.941.329</u>	<u>39.824</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	14.490.280	500.000	15.190.280
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	1.765.110	200.000	1.965.110
Egenkapital ultimo	200.000	16.255.390	200.000	16.655.390

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5
Øvrige finansielle indtægter	105.256	136
	105.256	141
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.568	0
Renteomkostninger i øvrigt	558.210	600
Øvrige finansielle omkostninger	33.888	138
	598.666	738
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	298.557	275
Ændring af udskudt skat	255.437	767
	553.994	1.042

Noter

	Investering s- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	23.965.955
Tilgange	<u>1.747.225</u>
Kostpris ultimo	<u>25.713.180</u>
Opskrivninger primo	14.029.848
Årets opskrivninger	1.829.396
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>(742.371)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>15.116.873</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>40.830.053</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af alle lejemål i ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Selskabets investeringsejendomme består af 9 ejendomme med i alt 44 boliglejemål, der udlejes til privat beboelse. Hovedparten af de 9 ejendomme er beliggende i Odense C. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene er fastsat til 4,42%. Der er ikke tomgang af betydning.

Følsomhedsanalyse

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>
4,00%	45.117.209	19.999.371
4,25%	42.463.255	17.929.288
4,42%	40.830.053	16.655.390
4,75%	37.995.439	14.442.831
5,00%	36.093.767	12.961.087

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.556.118	3.300
Gældsforpligtelser	(104.676)	(104)
	3.451.442	3.196

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.545.998	853	16.382.596	12.101.938
	1.545.998	853	16.382.596	12.101.938

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Miga Invest Holding ApS som administrationselskab. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 17.928.594 kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.830.053 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret for indregning af gæld til kreditinstitutter.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet selskabets investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset normalindtjening og ved anvendelse af afkastkrav, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, som eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortiseret kostpris.

I 2015 og tidligere år blev gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.