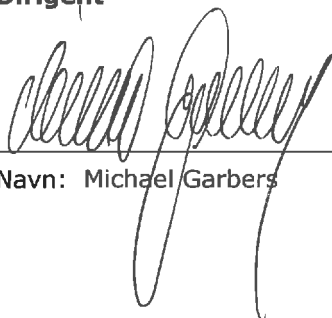


Miga Invest ApS
Byghøjvej 12
5250 Odense SV
CVR-nr. 13839735

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2018

Dirigent



Navn: Michael Garbers

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	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: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Michael Garbers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.02.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

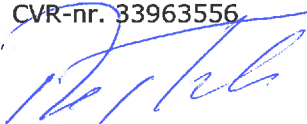
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 2.268.745 kr. er tilfredsstillende. Om selskabets økonomiske stilling og resultat i øvrigt henvises til årsregnskabet.

For regnskabsåret 2018 forventes der et positivt resultat på niveau med 2017.

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 henvises til note 4 for uddybning.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,66%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.674.210	2.639
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.230.485	1.088
Andre eksterne omkostninger		(40.687)	(32)
Ejendomsomkostninger		<u>(526.820)</u>	<u>(693)</u>
Driftsresultat		3.337.188	3.002
Andre finansielle indtægter	1	89.490	117
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(518.299)</u>	<u>(600)</u>
Resultat før skat		2.908.379	2.519
Skat af årets resultat	3	<u>(639.634)</u>	<u>(554)</u>
Årets resultat		<u>2.268.745</u>	<u>1.965</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	200
Overført resultat		<u>1.868.745</u>	<u>1.765</u>
		<u>2.268.745</u>	<u>1.965</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Investeringsjendomme		42.060.537	40.832
Materielle anlægsaktiver	4	42.060.537	40.832
Anlægsaktiver		42.060.537	40.832
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.000	103
Andre tilgodehavender		27.881	0
Tilgodehavender		277.881	103
Likvide beholdninger		65.499	8
Omsætningsaktiver		343.380	111
Aktiver		42.403.917	40.943

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		18.124.137	16.255
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	200
Egenkapital		<u>18.724.137</u>	<u>16.655</u>
Udskudt skat	5	3.751.774	3.451
Hensatte forpligtelser		<u>3.751.774</u>	<u>3.451</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.540.122	16.384
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.540.122</u>	<u>16.384</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.447.316	1.534
Deposita		998.350	1.043
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.145	0
Skyldig selskabsskat		339.302	299
Anden gæld		1.600.771	1.577
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.387.884</u>	<u>4.453</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.928.006</u>	<u>20.837</u>
Passiver		<u>42.403.917</u>	<u>40.943</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	16.255.392	200.000	16.655.392
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	1.868.745	400.000	2.268.745
Egenkapital ultimo	200.000	18.124.137	400.000	18.724.137

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	89.490	117
	89.490	117
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	7
Renteomkostninger i øvrigt	518.299	558
Øvrige finansielle omkostninger	0	35
	518.299	600
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	339.302	299
Ændring af udskudt skat	300.332	255
	639.634	554
4. Materielle anlægsaktiver		Investe- rings- ejendomme kr.
Kostpris primo		25.713.180
Kostpris ultimo		25.713.180
Dagsværdireguleringer primo		15.116.872
Årets dagsværdireguleringer		1.230.485
Dagsværdireguleringer ultimo		16.347.357
Regnskabsmæssig værdi ultimo		42.060.537

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.

Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 9 ejendomme med i alt 44 boliglejemaal, 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 4,66%. 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%	49.000.526	24.137.328
4,25%	46.118.142	21.889.069
4,66%	42.060.537	18.724.137
4,75%	41.263.601	18.102.527
5,00%	39.200.420	16.493.246
	2017	2016
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.850.196	3.556
Gældsforpligtelser	(98.422)	(105)
	3.751.774	3.451

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	1.447.316	1.534	15.540.122	9.897.357
	1.447.316	1.534	15.540.122	9.897.357

Noter

7. 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 16.987.438 kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.060.537 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Andre finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortiseret kostpris.

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.