

# Milwertz Invest ApS

Østre Alle 43B, 3250 Gilleleje

CVR-nr. 15 16 14 42

## Årsrapport

**1. april 2016 - 31. marts 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2017.

---

Michael Milwertz  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Milwertz Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 2. maj 2017

### **Direktion**

Michael Milwertz

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Milwertz Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Milwertz Invest ApS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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.

Hillerød, den 2. maj 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Bo Lysen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Milwertz Invest ApS Østre Alle 43B 3250 Gilleleje
	CVR-nr.: 15 16 14 42
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
<b>Direktion</b>	Michael Milwertz
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at administrere egen formue, udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Milwertz Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristet gæld. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. marts 2017 på t.kr. 100 og pr. 31. marts 2016 på t.kr. 100 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>717.158</b>	<b>576.547</b>
1 Personaleomkostninger	-473.193	-472.669
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-69.466	-29.159
<b>Driftsresultat</b>	<b>174.499</b>	<b>74.719</b>
Andre finansielle indtægter	227.372	581.130
Øvrige finansielle omkostninger	-190.748	-268.978
<b>Resultat før skat</b>	<b>211.123</b>	<b>386.871</b>
Skat af årets resultat	0	128
<b>Årets resultat</b>	<b>211.123</b>	<b>386.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overføres til overført resultat	111.123	286.999
<b>Disponeret i alt</b>	<b>211.123</b>	<b>386.999</b>

**Balance 31. marts**

Aktiver	2017	2016
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>8.022.667</u>	<u>6.981.882</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.022.667</u>	<u>6.981.882</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>616.455</u>	<u>500.563</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>616.455</u>	<u>500.563</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.639.122</u></b>	<b><u>7.482.445</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.023.728</u>	<u>2.185.635</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.023.728</u>	<u>2.185.635</u>
Likvide beholdninger	<u>439</u>	<u>156</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.024.167</u></b>	<b><u>2.185.791</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.663.289</u></b>	<b><u>9.668.236</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
2	Overført resultat	2.851.696	2.740.573
3	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.151.696</u></b>	<b><u>3.040.573</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	7.181.381	6.304.423
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.181.381</u>	<u>6.304.423</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	70.787	78.000
	Gæld til pengeinstitutter	38.670	44.839
	Gæld til tilknyttede virksomheder	74.851	70.005
	Anden gæld	145.904	130.396
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>330.212</u>	<u>323.240</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.511.593</u></b>	<b><u>6.627.663</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.663.289</u></b>	<b><u>9.668.236</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	444.675	444.000
Pensioner	18.000	18.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>10.518</u>	<u>10.669</u>
	<b><u>473.193</u></b>	<b><u>472.669</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. april 2016	2.740.573	2.740.573
Årets overførte overskud eller underskud	<u>111.123</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.851.696</u></b>	<b><u>2.740.573</u></b>
<b>3. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. april 2016	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.252.168	6.382.423
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-70.787</u>	<u>-78.000</u>
	<b><u>7.181.381</u></b>	<b><u>6.304.423</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.403.357</u>	<u>5.927.723</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.252 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 8.092 t.kr.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Milwertz Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# 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.”

## Michael Milwertz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-131788051023

IP: 2.106.231.221

2017-05-05 04:21:25Z

NEM ID 

## Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 62.243.184.60

2017-05-05 06:19:54Z

NEM ID 

## Michael Milwertz

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-131788051023

IP: 2.106.231.221

2017-05-05 13:54:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SMXFF-5IKS3-VL8KE-P0AJK-CZE87-2T5GM

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.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

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

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>