

MISS INVEST ApS

Aa.Louis-Hansens Alle 2
3060 Espergærde

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Lars Bogs
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

MISS INVEST ApS

Aa.Louis-Hansens Alle 2

3060 Espergærde

Telefonnummer: 49223594

CVR-nr: 27961207

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen

Strandgade 52, 1

3000 Helsingør

DK Danmark

CVR-nr: 36279079

P-enhed: 1020037586

Ledespåtegning

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten 2017 for Miss Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 15/05/2018

Direktion

Lars Knud Pio Bogs

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MISS INVEST ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MISS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabet. Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Dette kræver, at jeg overholder revisorlovens regler, samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min 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 jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet. Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Helsingør, 20/05/2018

Kurt Friborg Jensen , mne5883
Registreret revisor
Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen
CVR: 36279079

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom og driftsmidler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat på t. kr. -666.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som har væsentligt betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 nedfor beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter m.v. er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg og driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede levetider:

Bygning, restværdi 0, 20-40 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, restværdi 0, 3-10 år

Aktiver med en anskaffelsespris under skattevæsenets beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.831.845	2.424.656
Personaleomkostninger	1	-1.608.962	-1.629.924
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-853.865	-675.055
Resultat af ordinær primær drift		-630.982	119.677
Andre finansielle indtægter		42	8.148
Øvrige finansielle omkostninger		-222.531	-185.512
Ordinært resultat før skat		-853.471	-57.687
Skat af årets resultat		187.536	12.648
Årets resultat		-665.935	-45.039
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-665.935	-45.039
I alt		-665.935	-45.039

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		12.890.578	12.772.351
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.183.643	1.092.411
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		15.907	0
Materielle anlægsaktiver i alt		14.090.128	13.864.762
Anlægsaktiver i alt		14.090.128	13.864.762
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.744	33.863
Tilgodehavende skat		48.000	42.000
Andre tilgodehavender		13.562	676.168
Periodeafgrænsningsposter		431.089	480.882
Tilgodehavender i alt		503.395	1.232.913
Omsætningsaktiver i alt		503.395	1.232.913
Aktiver i alt		14.593.523	15.097.675

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.123.367	2.789.302
Egenkapital i alt		2.248.367	2.914.302
Hensættelse til udskudt skat		394.705	582.241
Hensatte forpligtelser i alt		394.705	582.241
Gæld til realkreditinstitutter		5.288.577	5.600.756
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.149.939	3.149.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.438.516	8.750.695
Gæld til realkreditinstitutter		314.674	311.955
Gæld til banker		81.509	56.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.096	271.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.775.319	2.065.949
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		89.337	143.756
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.511.935	2.850.437
Gældsforpligtelser i alt		11.950.451	11.601.132
Passiver i alt		14.593.523	15.097.675

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	1.463.983	1.504.465
Pensionsbidrag	127.827	106.741
Andre omkostninger til social sikring	17.152	18.718
	<u>1.608.962</u>	<u>1.629.924</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede 5.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017	2016
Forfald mere end 5 år efter balancetidspunktet	7.200.795	7.594.986
	<u>7.200.795</u>	<u>7.594.986</u>

Anden gæld under langfristet gæld, kr. 3.149.939, udgøres af gæld til selskabsdeltagere og ledelse.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med restydelse på i alt t.kr. 3.637. Restløbetiderne på leasingsaftalerne udgør 15-60 måneder.

Der er stillet kaution for bankgæld i Miss Bagel ApS.

Bankgælden henholdsvis maximum udgør t.kr. 739 og t.kr. 1.700 pr. 31/12 2017.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 5.603 pr. 31/12 2017 er der tinglyst pantebreve på t.kr. 6.203.

Til sikkerhed for bankgæld vedr. Miss Invest ApS og Miss Bagel ApS, er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.200.

Den samlede bangæld henholdsvis det samlede maximum udgør t.kr. 820 og t.kr. 1.850 pr. 31/12 2017.

Pantebrevene og ejerpantebrevet er tinglyst i selskabets ejendom, hvis værdi udgør t.kr. 12.891 ifølge balancen pr. 31/12 2017.

Til sikkerhed for bankgæld, har Miss Bagel ApS udstedt ejerpantebrev på t.kr. 400, bl.a. med sikkerhed i ovne og gasfyr tilhørende Miss Invest ApS.