

MISS INVEST ApS

Aa.Louis-Hansens Alle 2
3060 Espergærde

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Lars Knud Pio 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 22/05/2017

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 2016 - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelses beretningen.

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 årsregnskabs loven.

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, 22/05/2017

Kurt Friborg Jensen
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. -45.

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, 5-10 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.424.656	2.029.386
Personaleomkostninger	1	-1.629.924	-681.641
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-675.055	-601.425
Resultat af ordinær primær drift		119.677	746.320
Andre finansielle indtægter		8.148	63.335
Øvrige finansielle omkostninger		-185.512	-160.952
Ordinært resultat før skat		-57.687	648.703
Skat af årets resultat		12.648	-145.495
Årets resultat		-45.039	503.208
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-45.039	503.208
I alt		-45.039	503.208

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		12.772.351	10.657.048
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.092.411	759.397
Materielle anlægsaktiver i alt		13.864.762	11.416.445
Anlægsaktiver i alt		13.864.762	11.416.445
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.863	9.548
Tilgodehavende skat		42.000	0
Andre tilgodehavender		676.168	775.231
Periodeafgrænsningsposter		480.882	354.800
Tilgodehavender i alt		1.232.913	1.139.579
Omsætningsaktiver i alt		1.232.913	1.139.579
Aktiver i alt		15.097.675	12.556.024

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.789.302	2.834.341
Egenkapital i alt		2.914.302	2.959.341
Hensættelse til udskudt skat		582.241	594.889
Hensatte forpligtelser i alt		582.241	594.889
Gæld til realkreditinstitutter		5.600.756	4.175.586
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.149.939	3.149.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.750.695	7.325.525
Gæld til realkreditinstitutter		311.955	287.192
Gæld til banker		56.795	2.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		271.982	709.595
Skyldig selskabsskat		0	12.616
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.065.949	460.347
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		143.756	204.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.850.437	1.676.269
Gældsforpligtelser i alt		11.601.132	9.001.794
Passiver i alt		15.097.675	12.556.024

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	1.504.465	670.110
Pensionsbidrag	106.741	5.670
Andre omkostninger til social sikring	18.718	5.861
	1.629.924	681.641

Gennemsnitligt antal beskæftigede 5.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
Forfald mere end 5 år efter balancetidspunktet	7.594.986	6.169.544
	7.594.986	6.169.544

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 restydelser på i alt kr. 4.039.000.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 5.912.711 pr. 31/12 2016 er der tinglyst pantebreve på kr. 6.203.000.

Til sikkerhed for bankgæld vedr. Miss Invest ApS og Miss Bagel ApS, er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.200.000.

Pantebrevene og ejerpantebrevet er tinglyst i selskabets ejendom, hvis værdi udgør kr. 12.772.351 ifølge balancen pr. 31/12 2016.

Til sikkerhed for bankgæld, har Miss Bagel ApS udstedt ejerpantebrev på kr. 400.000, bl.a. med sikkerhed i ovne og gasfyr tilhørende Miss Invest ApS.

Der er stillet kaution for bankgæld i Miss Bagel ApS. Bankgælden udgør kr. 1.286.803 pr. 31/12 2016. Maksimum udgør kr. 1.700.000.