

# Miss Invest ApS

Hjemstedsadresse: AA. Louis-Hansens Alle 2A, 3060 Espergærde

**CVR-nummer 27 96 12 07**

## Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2019**

---

Lars Knud Pio Bogs  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Miss Invest ApS AA. Louis-Hansens Alle 2A 3060 Espergærde  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Lars Knud Pio Bogs
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	2. december 2004
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er opførelse, erhvervelse, administration og udlejning af fast ejendom, besiddelse af aktier/anpartar i andre selskaber, handels-, finansierings- og investeringsvirksomhed, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Miss Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 17. maj 2019

### Direktion

Lars Knud Pio Bogs

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Miss Invest ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Miss Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Helsingør, den 17. maj 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Miss Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger, ejendomsskatter mv..

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, leasingomkostninger mv..

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.



## Regnskabspraksis

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	Forventet scrapværdi	0%

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Regnskabspraxis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.209.221</b>	<b>1.831.845</b>
1 Personaleomkostninger	1.831.467	1.608.962
3 Afskrivninger	881.265	853.865
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-503.511</b>	<b>-630.982</b>
Finansielle indtægter	3.739	42
Finansielle omkostninger	315.182	222.531
<b>Resultat før skat</b>	<b>-814.954</b>	<b>-853.471</b>
2 Skat af årets resultat	-178.260	-187.536
<b>Årets resultat</b>	<b>-636.694</b>	<b>-665.935</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	105.800	0
Overført til overført resultat	-742.494	-665.935
<b>Disponeret</b>	<b>-636.694</b>	<b>-665.935</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	12.882.965	12.890.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.540.653	1.183.643
Materielle aktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	15.907
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.423.618</b>	<b>14.090.128</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>14.423.618</b>	<b>14.090.128</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.744	10.744
Tilgodehavende selskabsskat	24.000	48.000
Andre tilgodehavender	75.000	13.562
Periodeafgrænsningsposter	317.849	431.089
<b>Tilgodehavender</b>	<b>420.593</b>	<b>503.395</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>420.593</b>	<b>503.395</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.844.211</b>	<b>14.593.523</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.380.873	2.123.367
Foreslået udbytte	0	0
<b>4 Egenkapital</b>	<b>1.505.873</b>	<b>2.248.367</b>
Hensættelse til udskudt skat	216.445	394.705
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>216.445</b>	<b>394.705</b>
<b>5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>7.749.289</b>	<b>5.288.577</b>
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7.749.289</b>	<b>5.288.577</b>
5 Kreditinstitutter i øvrigt	598.541	396.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser	303.860	230.391
Anden gæld	4.470.203	6.035.300
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>5.372.604</b>	<b>6.661.874</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>13.121.893</b>	<b>11.950.451</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.844.211</b>	<b>14.593.523</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Leasing og lejeforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.673.052	1.463.983
Pensioner	124.325	110.953
Andre omkostninger til social sikring	34.090	34.026
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.831.467</b>	<b>1.608.962</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-178.260	-187.536
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>-178.260</b>	<b>-187.536</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grund og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum 1. januar	16.703.251	2.431.922
Årets tilgang	462.623	819.439
Årets afgang	0	98.400
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum 31. december	<b>17.165.874</b>	<b>3.152.961</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Afskrivninger 1. januar	3.812.673	1.248.279
Årets afskrivninger	470.236	411.029
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-47.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Afskrivninger 31. december	<b>4.282.909</b>	<b>1.612.308</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.882.965</b>	<b>1.540.653</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	2.123.367	0
Ekstraordinært udbytte	0	0	105.800
Udbetalt udbytte	0	0	-105.800
Årets resultat	0	-742.494	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.380.873</b>	<b>0</b>

### 5 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	5.869.471	4.029.881
Forfald 1-5 år	1.879.818	1.258.696
Forfald inden 1 år	598.541	396.183
	<b>8.347.830</b>	<b>5.684.760</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bankgæld er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 9.253 og ejerpantebrev på t.kr. 1.200 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 12.883.

Miss Invest ApS har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende i Miss Bagel ApS overfor Nykredit.

Kassekreditten udgør positivt t.kr. 1.045 samt maksimum kreditramme på t.kr. 1.700 pr. 31/12 2018.

### 7 Leasing og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Leasingforpligtelse udgør t.kr. 3.065 med en løbetid på op til 54 måneder.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Knud Pio Bogs

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-739149194889  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 10:24:40  
Underskrevet med NemID

## Lars Knud Pio Bogs

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-739149194889  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 10:24:40  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 14:23:18  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 52fdda0dmgjr22370241