

## Miss Invest ApS

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

**CVR-nummer 27 96 12 07**

### Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2024**

---

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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt og indstiller derfor til generalforsamlingen, at fravælge revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 25. marts 2024

### 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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. marts 2024

**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 2023 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 administration.

### 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.



## Regnskabspraxis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Miss Bagel Holding I ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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	40%
-----------	------------	----------------------	-----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgs omkostninger 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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.

## Regnskabspraxis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Miss Bagel Holding I ApS. Selskabsskat 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
	<b>1.099.406</b>	<b>888.504</b>
	261.448	259.885
	<b>837.958</b>	<b>628.619</b>
	83	0
1	339.235	119.565
	<b>498.806</b>	<b>509.054</b>
	110.300	113.000
	<b>388.506</b>	<b>396.054</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	0
	388.506	396.054
	<b>388.506</b>	<b>396.054</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2023	2022
3 Grunde og bygninger	11.445.470	11.603.418
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.445.470</b>	<b>11.603.418</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>11.445.470</b>	<b>11.603.418</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	288.735	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>288.735</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.892</b>	<b>32.364</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>294.627</b>	<b>32.364</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.740.097</b>	<b>11.635.782</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.670.064	2.281.558
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>2.795.064</b>	<b>2.406.558</b>
Hensættelse til udskudt skat	585.200	474.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>585.200</b>	<b>474.900</b>
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	5.657.509	6.000.266
<b>Langfristet gæld</b>	<b>5.657.509</b>	<b>6.000.266</b>
4 Kreditinstitutter i øvrigt	363.093	376.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.944	7.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.828.692	1.896.073
Anden gæld	503.595	474.000
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.702.324</b>	<b>2.754.058</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>8.359.833</b>	<b>8.754.324</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.740.097</b>	<b>11.635.782</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.885.504	0	2.010.504
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	396.054	0	396.054
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>2.281.558</b>	<b>0</b>	<b>2.406.558</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.281.558	0	2.406.558
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	388.506	0	388.506
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.670.064</b>	<b>0</b>	<b>2.795.064</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	43.520	21.318
Renteomkostninger i øvrigt	295.715	98.247
	<b>339.235</b>	<b>119.565</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	110.300	113.000
	<b>110.300</b>	<b>113.000</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	17.624.450	17.624.450
Årets tilgang	103.500	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<b>17.727.950</b>	<b>17.624.450</b>
Afskrivninger 1. januar	6.021.032	5.761.147
Årets afskrivninger	261.448	259.885
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<b>6.282.480</b>	<b>6.021.032</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.445.470</b>	<b>11.603.418</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>4 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	4.053.161	4.383.960
Forfald 1-5 år	1.604.348	1.616.306
Forfald inden 1 år	363.093	376.332
	<b>6.020.602</b>	<b>6.376.598</b>

### 5 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. 11.445.

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

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Miss Bagel Holding I ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.



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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Knud Pio Bogs

Direktør

ID: bdcbb7a1-4d92-4e8b-ab80-bc8e8b29e0a8

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2024 kl.: 09:01:51

Underskrevet med MitID



## Lars Knud Pio Bogs

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Knud Pio Bogs

Dirigent

ID: bdcbb7a1-4d92-4e8b-ab80-bc8e8b29e0a8

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2024 kl.: 09:01:51

Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Fenger Smidt

Revisor

ID: 99f3239f-b191-4f1c-8c7b-5c62a231658f

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2024 kl.: 00:22:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur-Agreement-ID: fd25akrXpN251738796

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).