

## **MINOVE Ejendomsholding ApS**

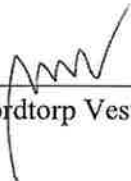
Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 97 48 34

### **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. 2. 2017

  
Michael Nordtorp Vestergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for MINOVE Ejendomsholding 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. februar 2017

**Direktion**

  
Michael Nordtorp Vestergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i MINOVE Ejendomsholding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MINOVE Ejendomsholding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

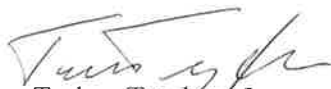
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Svendborg, den 10. februar 2017

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MINOVE Ejendomsholding ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 36 97 48 34
	Stiftet: 4. juni 2015
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Nordtorp Vestergaard
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Associerede virksomheder</b>	Simi Ejendomme ApS, Svendborg JVT Ejendomme ApS, Svendborg Omstødelse.dk ApS, Svendborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab.

Selskabets aktivitet har i året bestået i at eje andele i associerede selskaber.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

JVT Ejendomme ApS og Simi Ejendomme ApS har i året ændret anvendt regnskabspraksis hvilket medfører en opskrivning af årets kapitalandele i associerede virksomheder med 126 t.kr. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode er opskrevet med de 126 t. kr. Ændring i anvendt regnskabspraksis vedrører implementering af årsregnskabslovsændring fra juni 2015 med virkning fra 1/1 2016, der er herved ikke foretaget tilretning af sammenligningstal.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MINOVE Ejendoms Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

De associerede virksomheder JVT Ejendomme ApS og Simi Ejendomme ApS har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Minove Ejendoms Holding ApS har i året opskrevet årets kapitalandele i associerede virksomheder med 126 t.kr. og reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode er opskrevet med 126 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudt skat indregnes under udskudte skatteforpligtelser eller skatteaktiver med 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.848</b>	<b>-8.650</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.880.727	672.930
Andre finansielle indtægter	24.556	5.583
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-1.500
Øvrige finansielle omkostninger	-42.411	-12.671
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.857.024</b>	<b>655.692</b>
Skat af årets resultat	5.000	3.000
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>1.862.024</b>	<b>658.692</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.862.024</b>	<b>658.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.898.877	1.339.096
Disponeret fra overført resultat	-36.853	-680.404
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.862.024</b>	<b>658.692</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.921.336	1.897.246
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.921.336</u>	<u>1.897.246</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.921.336</u></b>	<b><u>1.897.246</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	680.139	405.583
Udsudte skatteaktiver	8.000	3.000
Tilgodehavender i alt	<u>688.139</u>	<u>408.583</u>
Likvide beholdninger	<u>2.152</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>690.291</u></b>	<b><u>408.583</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.611.627</u></b>	<b><u>2.305.829</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.364.336	1.339.096
4 Overført resultat	-370	36.483
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.443.966</b>	<b>1.455.579</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.500	5.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	291.969	330.417
Anden gæld	870.192	514.333
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.167.661	850.250
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.167.661</b>	<b>850.250</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.611.627</b>	<b>2.305.829</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	558.150	158.150
Tilgang i årets løb	17.000	400.000
Afgang i årets løb	-18.150	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>557.000</b>	<b>558.150</b>
Opskrivninger primo	1.339.096	666.166
Korrektion vedr. ændret regnskabspraksis	126.363	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.880.727	672.930
Årets tilbageførsler på afgang	18.150	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.364.336</b>	<b>1.339.096</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.921.336</b>	<b>1.897.246</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Simi Ejendomme ApS	Svendborg	50 %
JVT Ejendomme ApS	Svendborg	33,33 %
Omstødelse.dk ApS	Svendborg	33,33 %
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	1.339.096	0
Resultatandel	1.898.877	1.339.096
Kapitalregulering som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis i associerede virksomheder	126.363	0
	<b>3.364.336</b>	<b>1.339.096</b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	36.483	0
Årets overførte overskud eller underskud	-36.853	-680.404
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>716.887</u>
	<u><b>-370</b></u>	<u><b>36.483</b></u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		