

MINOVE Ejendomsholding ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 97 48 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

19.5.2018


Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. marts 2018

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 2017 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 revisorer's 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 14. marts 2018

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 7911

Selskabsoplysninger

Selskabet	MINOVE Ejendomsholding ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 36 97 48 34
	Stiftet: 4. juni 2015
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Associerede virksomheder	Simi Ejendomme ApS, Svendborg JVT Ejendomme ApS, Svendborg Omstødelse.dk ApS, Svendborg VT NV3 IVS, Svendborg VT Ejendomme ApS, Svendborg Projekt GLG IVS, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MINOVE Ejendoms Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer 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 underbalance.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter andre kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-6.101	-5.848
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.399.928	1.880.727
Andre finansielle indtægter	42.708	24.556
Øvrige finansielle omkostninger	-51.862	-42.411
Resultat før skat	1.384.673	1.857.024
Skat af årets resultat	5.000	5.000
Årets resultat	1.389.673	1.862.024
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.399.928	1.898.877
Disponeret fra overført resultat	-10.255	-36.853
Disponeret i alt	1.389.673	1.862.024

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.354.766	3.921.336
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.354.767</u>	<u>3.921.336</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.354.767</u>	<u>3.921.336</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.484.800	680.139
	Udskudte skatteaktiver	<u>13.000</u>	<u>8.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.497.800</u>	<u>688.139</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.127</u>	<u>2.152</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.507.927</u>	<u>690.291</u>
	Aktiver i alt	<u>6.862.694</u>	<u>4.611.627</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	80.000	80.000
3	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.764.264	3.364.336
4	Overført resultat	-10.625	-370
	Egenkapital i alt	<u>4.833.639</u>	<u>3.443.966</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.500	5.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	268.981	291.969
	Anden gæld	1.754.574	870.192
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.029.055</u>	<u>1.167.661</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.029.055</u>	<u>1.167.661</u>
	Passiver i alt	<u>6.862.694</u>	<u>4.611.627</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	557.000	558.150
Tilgang i årets løb	33.502	17.000
Afgang i årets løb	0	-18.150
Kostpris ultimo	590.502	557.000
Opskrivninger primo	3.364.336	1.339.096
Korrektion vedr. ændret regnskabspraksis	0	126.363
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.399.928	1.880.727
Årets tilbageførsler på afgang	0	18.150
Opskrivninger ultimo	4.764.264	3.364.336
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.354.766	3.921.336
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Simi Ejendomme ApS	Svendborg	50 %
JVT Ejendomme ApS	Svendborg	33,33 %
Omstødelse.dk ApS	Svendborg	50 %
VT NV3 IVS	Svendborg	50 %
VT Ejendomme ApS	Svendborg	50 %
Projekt GLG IVS	Svendborg	50 %
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000
3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	3.364.336	1.339.096
Resultatandel	1.399.928	1.898.877
Kapitalregulering som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis i associerede virksomheder	0	126.363
	4.764.264	3.364.336

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-370	36.483
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-10.255</u>	<u>-36.853</u>
	<u>-10.625</u>	<u>-370</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		