

## **MINOVE Ejendomsholding ApS**

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 97 48 34

### **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2021.

---

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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. marts 2021

### 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 2020 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 22. marts 2021

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor  
mne26762

## 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 VT Ejendomsholding ApS, Svendborg Omstødelse.dk ApS, Svendborg JVT Ejendomme 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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MINOVE Ejendomsholding 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i associerede virksomheder men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

### Investeringsejendomme

*Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.*

*Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.*

*Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".*

*Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.*

*Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".*

### Gældsforpligtelser

*Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.*

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

### **Tilgodehavender**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-8.606</b>	<b>-11.435</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	612.676	4.664.855
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	23.404
Andre finansielle indtægter	4.255	2.831
Øvrige finansielle omkostninger	-26.930	-23.526
<b>Resultat før skat</b>	<b>581.395</b>	<b>4.656.129</b>
Skat af årets resultat	-6.000	6.044
<b>Årets resultat</b>	<b>575.395</b>	<b>4.662.173</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	502.676	4.664.855
Overføres til overført resultat	72.719	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.682
<b>Disponeret i alt</b>	<b>575.395</b>	<b>4.662.173</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>12.511.354</u>	<u>12.008.678</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.511.354</u>	<u>12.008.678</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.511.354</u></b>	<b><u>12.008.678</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	776.527	173.855
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>6.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>776.527</u>	<u>179.855</u>
	Likvide beholdninger	<u>227.861</u>	<u>4.550</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.004.388</u></b>	<b><u>184.405</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.515.742</u></b>	<b><u>12.193.083</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.552.534	6.049.858
4 Overført resultat	3.637.634	3.564.915
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.270.168</b>	<b>9.694.773</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	13.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	274.716
Anden gæld	3.238.574	2.210.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.245.574	2.498.310
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.245.574</b>	<b>2.498.310</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.515.742</b>	<b>12.193.083</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	5.958.820	3.965.430
Tilgang i årets løb	0	1.993.390
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.958.820</b>	<b>5.958.820</b>
Opskrivninger primo	6.049.858	1.385.003
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	612.676	4.664.855
Udbytte	-110.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.552.534</b>	<b>6.049.858</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.511.354</b>	<b>12.008.678</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Simi Ejendomme ApS	Svendborg	50 %
VT Ejendomsholding ApS	Svendborg	50 %
Omstødelse.dk ApS	Svendborg	50 %
JVT Ejendomme 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	6.049.858	1.884.924
Resultatandel	502.676	4.664.855
Kapitalregulering som følge af fusion med Minove 2 Ejendomsholding ApS	0	-499.921
	<b>6.552.534</b>	<b>6.049.858</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.564.915	3.080.676
Regulering som følge af fusion med Minove 2 Ejendomsholding ApS	0	486.921
Årets overførte overskud eller underskud	<u>72.719</u>	<u>-2.682</u>
	<u><b>3.637.634</b></u>	<u><b>3.564.915</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Minove Advokatholding ApS' mellemværende med pengeinstitut.

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.

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 10:23:37  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 10:32:29  
Underskrevet med NemID

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 10:45:16  
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: f8e74bb1YwU241995407