

M.S. Ejendomme A/S

Baunegårdsvej 4

2820 Gentofte

CVR-nr. 17456407

Årsrapport for 2015

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2016

Flemming Snoer Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

M.S. Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for M.S. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. april 2016

Direktion

Flemming Snoer Christensen

Birgit Rosendal Kjærgaard

Bestyrelse

Mia Kjærgaard Christensen

Birgit Rosendal Kjærgaard

Signe Kjærgaard Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M.S. Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.S. Ejendomme A/S for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 18. april 2016

Revisorkompagniet

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

M.S. Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M.S. Ejendomme A/S Baunegårdsvej 4 2820 Gentofte
CVR-nr.	17456407
Stiftelsesdato	9. december 1993
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Mia Kjærgaard Christensen Birgit Rosendal Kjærgaard Signe Kjærgaard Christensen
Direktion	Flemming Snoer Christensen Birgit Rosendal Kjærgaard
Kapitalejere iht selskabsloven	Almager Holding ApS
Tilknyttede virksomheder	Ryvang Trælast A/S Skovgaard Øko ApS
Revisor	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2. sal 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607
Kontaktpersoner	Bjarne Bastved, Registreret revisor FSR - danske revisorer
Pengeinstitut	Nordea A/S Vesterbrogade 8 1620 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom samt eje kapitalandele i selskaber, der ejer ejendomme samt at administrere disse ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 6.815.080, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 139.486.740, og en egenkapital på kr. 97.288.762.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for M.S. Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	63.756.307
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	250.000

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles

M.S. Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.195.907	3.903.667
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.312.578
Driftsresultat		2.195.907	2.591.089
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		6.346.169	2.095.576
Finansielle indtægter	1	-68.050	56.450
Finansielle omkostninger	2	-1.485.891	-678.988
Resultat før skat		6.988.135	4.064.127
Skat af årets resultat		-173.055	-406.185
Årets resultat		6.815.080	3.657.942
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		18.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.946.169	2.175.576
Overført resultat		-17.131.089	1.482.367
		6.815.080	3.657.943

M.S. Ejendomme A/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		63.756.307	63.756.307
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		250.000	0
Materielle anlægsaktiver		64.006.307	63.756.307
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	62.947.194	69.402.955
Finansielle anlægsaktiver		62.947.194	69.402.955
Anlægsaktiver		126.953.501	133.159.262
Råvarer og hjælpematerialer		50.000	0
Varebeholdninger	4	50.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.708.558	-1.931.524
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		1.772.291	957.570
Andre tilgodehavender		4.313.573	8.778.227
Tilgodehavender		11.794.422	7.804.273
Andre værdipapirer og kapitalandele		567.593	606.183
Værdipapirer og kapitalandele		567.593	606.183
Likvide beholdninger		121.224	-1.070.231
Omsætningsaktiver		12.533.239	7.340.225
Aktiver		139.486.740	140.499.487

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	930.800	930.800
Overkurs ved emission	6	30.172.694	30.172.694
Reserve for opskrivninger	7	0	12.401.930
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8	62.447.194	56.501.025
Overført resultat	9	-14.261.926	2.869.163
Udbytte for regnskabsåret	10	18.000.000	0
Egenkapital		97.288.762	102.875.612
Hensættelser til udskudt skat	11	9.106.488	8.932.442
Hensatte forpligtelser		9.106.488	8.932.442
Gæld til realkreditinstitutter		4.755.968	5.144.050
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.804.007	19.183.835
Langfristede gældsforpligtelser	12	16.559.975	24.327.885
Gæld til banker		132.777	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.984.078	0
Selskabsskat		-991	659.230
Anden gæld		562.858	631.526
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	134.104
Periodeafgrænsningsposter		2.852.792	2.938.688
Kortfristede gældsforpligtelser		16.531.514	4.363.548
Gældsforpligtelser		33.091.489	28.691.433
Passiver		139.486.739	140.499.487
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2015	2014		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	-68.049	56.450		
	-68.049	56.450		
2. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.485.891	678.987		
	1.485.891	678.987		
3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ryvang Trælast A/S	Gentofte	100,00	62.947.194	6.346.169
Skovgaard Øko ApS	Gentofte	100,00	0	0
			62.947.194	6.346.169
4. Varebeholdninger				
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>				
Råvarer og hjælpematerialer			50.000	0
Varebeholdninger i alt			50.000	0
5. Virksomhedskapital				
Saldo primo			930.800	930.800
Saldo ultimo			930.800	930.800
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
6. Overkurs ved emission				
Saldo primo			30.172.694	30.172.694
Saldo ultimo			30.172.694	30.172.694
7. Reserve for opskrivninger				
Saldo primo			0	12.401.930
Saldo ultimo			0	12.401.930
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Saldo primo			56.501.025	54.325.449
Årets tilgang			5.946.169	2.175.576
Saldo ultimo			62.447.194	56.501.025
9. Overført resultat				
Saldo primo			2.869.163	1.386.796
Årets tilgang			-17.131.089	1.482.367
Saldo ultimo			-14.261.926	2.869.163
10. Udbytte for regnskabsåret				

M.S. Ejendomme A/S

Noter

	2015	2014
Årets afgang	18.000.000	0
Saldo ultimo	18.000.000	0

11. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Hensæt til eventualskat	9.106.488	8.932.442
Saldo ultimo	9.106.488	8.932.442

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.755.968	0	5.144.050
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	11.804.007	383.166	17.268.005
	16.559.975	383.166	22.412.055

13. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Almager Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Ejerpant i ejendomme på kr. 16.300.000 som omfatter ejendommene

Chr. Torv6, 1410 København K
Hvidovrevej 29, 2610 Rødovre
Erik Mevedsvej 6, 1965 Frederiksberg C
Valby Langgade 77, 2500 Valby
Valdemarsgade 68, 1665 København V

Ejerpant i ejendommen på kr. 3.749.000 som omfatter ejendommen

11BE Høje-Taastrup

Udbyttebegrænsning

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor koncernforbunde selskaber:

KNP Rantzausgade 62-64 ApS
MS Ejendomme Holding ApS
Almager Holding ApS
Skovgaard Øko ApS