

M.S. Ejendomme A/S

Hornemansgade 36 A

2100 København Ø

CVR-nr. 17456407

Årsrapport for 2017

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2018

Flemming Snoer Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

M.S. Ejendomme A/S

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. maj 2018

Direktion

Flemming Snoer Christensen
Direktør

Bestyrelse

Birgit Rosendal Kjærgaard
Formand

Flemming Snoer Christensen

Bjarne Rosendal Kjærgaard

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 2017. 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 et 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 væsentligt 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.

M.S. Ejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Hørsholm, den 8. maj 2018

Revisorkompagniet
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved
Registreret revisor
mne110
Medlem af FSR - danske revisorer

M.S. Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M.S. Ejendomme A/S Hornemansgade 36 A 2100 København Ø
CVR-nr.	17456407
Stiftelsesdato	9. december 1993
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Birgit Rosendal Kjærgaard, Formand Flemming Snoer Christensen Bjarne Rosendal Kjærgaard
Direktion	Flemming Snoer Christensen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Almager Holding ApS
Tilknyttede virksomheder	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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -755.170, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 153.968.021, og en egenkapital på kr. 48.696.013.

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 2017 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	108.481.127
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	160.938

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger: 20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner: 5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver,

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis 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.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.050.734	4.082.249
Driftsresultat		5.050.734	4.082.249
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-16.537	7.669.343
Andre finansielle indtægter	1	581.338	-378.891
Finansielle omkostninger	2	182.693	-782.891
Resultat før skat		5.798.228	10.589.810
Skat af årets resultat		-12.351.626	-629.161
Årets resultat		-6.553.398	9.960.649
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	34.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-69.516.537	7.069.343
Overført resultat		62.963.139	-31.108.694
Resultatdisponering		-6.553.398	9.960.649

M.S. Ejendomme A/S**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		108.481.127	63.756.307
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		160.938	160.938
Materielle anlægsaktiver		108.642.064	63.917.244
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	70.016.537
Finansielle anlægsaktiver		0	70.016.537
Anlægsaktiver		108.642.064	133.933.781
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.282.568	-9.173.790
Andre tilgodehavender		31.208.495	22.730.760
Tilgodehavender		44.491.064	13.556.970
Andre værdipapirer og kapitalandele		815.059	422.855
Værdipapirer og kapitalandele		815.059	422.855
Likvide beholdninger		19.834	2.880
Omsætningsaktiver		45.325.956	13.982.705
Aktiver		153.968.021	147.916.486

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	930.800	930.800
Overkurs ved emission	5	30.172.694	30.172.694
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	0	69.516.537
Overført resultat	7	17.592.518	-45.370.620
Udbytte for regnskabsåret	8	0	34.000.000
Egenkapital		48.696.012	89.249.410
Hensættelser til udskudt skat	9	20.400.048	9.210.054
Hensatte forpligtelser		20.400.048	9.210.054
Gæld til realkreditinstitutter		20.348.440	4.362.906
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		24.236.877	23.373.307
Langfristede gældsforpligtelser	10	44.585.317	27.736.214
Gæld til banker		15.364.887	180.639
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.251.549	17.236.915
Selskabsskat		1.161.507	525.595
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		270.454	239.710
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		33.051	0
Periodeafgrænsningsposter		5.205.195	3.537.949
Kortfristede gældsforpligtelser		40.286.643	21.720.808
Gældsforpligtelser		84.871.961	49.457.022
Passiver		153.968.021	147.916.486
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

	2017	2016
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	581.337	-378.890
	581.337	-378.890
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-182.694	782.891
	-182.694	782.891
3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		
<i>Tilknyttede virksomheder</i>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Skovgaard Øko ApS	Gentofte	100,00
		Egenkapital
		-439.159
		-439.159
		Resultat
		-388.527
		-388.527
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	930.800	930.800
Saldo ultimo	930.800	930.800
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Overkurs ved emission		
Saldo primo	30.172.694	30.172.694
Saldo ultimo	30.172.694	30.172.694
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	69.516.537	62.447.194
Årets tilgang	-69.516.537	7.069.343
Saldo ultimo	0	69.516.537
7. Overført resultat		
Saldo primo	-45.370.620	-14.261.926
Årets tilgang	62.963.139	-31.108.694
Saldo ultimo	17.592.519	-45.370.620
8. Udbytte for regnskabsåret		
Årets afgang	0	34.000.000
Saldo ultimo	0	34.000.000

Noter

2017

2016

9. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Hensæt til eventualskat	20.400.048	9.210.054
Saldo ultimo	20.400.048	9.210.054

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	20.348.440	0	5.144.050
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	24.236.877	383.166	17.268.005
	44.585.317	383.166	22.412.055

11. 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.

12. 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