

M.S. Ejendomme A/S

Baunegårdsvej 4

2820 Gentofte

CVR-nr. 17456407

Årsrapport for 2016

24. regnskabsår

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

Flemming Snoer Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

M.S. Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 7. marts 2017

Direktion

Flemming Snoer Christensen
Direktør

Bestyrelse

Flemming Snoer Christensen

Bjarne Rosendal Kjærgaard

Birgit 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 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, udtalelse om ledelsesberetningen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 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 7. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Flemming Snoer Christensen Bjarne Rosendal Kjærgaard Birgit Rosendal Kjærgaard
Direktion	Flemming Snoer Christensen, Direktør
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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 9.960.650, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 159.017.226, og en egenkapital på kr. 89.249.411.

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 2016 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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	63.756.307
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 salgsmæssige omkostninger 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå 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 år måles lånene 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.082.249	2.195.907
Driftsresultat		4.082.249	2.195.907
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		7.669.343	6.346.169
Finansielle indtægter	1	-378.891	-68.050
Finansielle omkostninger	2	-782.891	-1.485.891
Resultat før skat		10.589.810	6.988.135
Skat af årets resultat		-629.161	-173.055
Årets resultat		9.960.649	6.815.080
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		34.000.000	18.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.069.343	5.946.169
Overført resultat		-31.108.694	-17.131.089
Resultatdisponering		9.960.649	6.815.080

M.S. Ejendomme A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		63.756.307	63.756.307
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		160.938	250.000
Materielle anlægsaktiver		63.917.244	64.006.307
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	71.016.537	62.947.194
Finansielle anlægsaktiver		71.016.537	62.947.194
Anlægsaktiver		134.933.781	126.953.501
Råvarer og hjælpematerialer		0	50.000
Varebeholdninger	4	0	50.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.708.558
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		1.926.949	1.772.291
Andre tilgodehavender		21.730.760	4.313.573
Tilgodehavender		23.657.709	11.794.422
Andre værdipapirer og kapitalandele		422.855	567.593
Værdipapirer og kapitalandele		422.855	567.593
Likvide beholdninger		2.880	121.224
Omsætningsaktiver		24.083.444	12.533.239
Aktiver		159.017.225	139.486.739

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	930.800	930.800
Overkurs ved emission	6	30.172.694	30.172.694
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	69.516.537	62.447.194
Overført resultat	8	-45.370.620	-14.261.926
Udbytte for regnskabsåret	9	34.000.000	18.000.000
Egenkapital		89.249.410	97.288.761
Hensættelser til udskudt skat	10	9.210.054	9.106.488
Hensatte forpligtelser		9.210.054	9.106.488
Gæld til realkreditinstitutter		4.362.906	4.755.968
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		23.373.307	11.804.007
Langfristede gældsforpligtelser	11	27.736.214	16.559.975
Gæld til banker		180.639	132.777
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.337.654	12.984.078
Selskabsskat		525.595	-991
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		239.710	562.858
Periodeafgrænsningsposter		3.537.949	2.852.792
Kortfristede gældsforpligtelser		32.821.547	16.531.515
Gældsforpligtelser		60.557.761	33.091.490
Passiver		159.017.225	139.486.739
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

	2016	2015		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	-378.890	-68.049		
	-378.890	-68.049		
2. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	782.891	1.485.891		
	782.891	1.485.891		
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	70.016.536	7.669.343
Skovgaard Øko ApS	Gentofte	100,00	0	0
			70.016.536	7.669.343
4. Varebeholdninger				
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>				
Råvarer og hjælpematerialer			0	50.000
Varebeholdninger i alt			0	50.000
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 nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Saldo primo			62.447.194	56.501.025
Årets tilgang			7.069.343	5.946.169
Saldo ultimo			69.516.537	62.447.194
8. Overført resultat				
Saldo primo			-14.261.926	2.869.163
Årets tilgang			-31.108.694	-17.131.089
Saldo ultimo			-45.370.620	-14.261.926
9. Udbytte for regnskabsåret				
Årets afgang			34.000.000	18.000.000
Saldo ultimo			34.000.000	18.000.000

Noter

2016

2015

10. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Hensæt til eventualskat	9.210.054	9.106.488
Saldo ultimo	9.210.054	9.106.488

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.362.906	0	5.144.050
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	23.373.307	383.166	17.268.005
	27.736.213	383.166	22.412.055

12. 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.

13. 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