

Strandvejen 29   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

MS Bolig ApS  
Skovvangsvej 192, st.  
8200 Aarhus N

ÅRSRAPPORT  
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/10 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

CVR-nr. 27 07 53 63

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for MS Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 18 / 10 2016

Direktion



Martin Hein Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne af MS Bolig ApS Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MS Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N, den 18/10 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

  
René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	MS Bolig ApS Skovvangsvej 192, st. 8200 Aarhus N
	CVR-nr: 27 07 53 63 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Martin Hein Sørensen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom samt salg af varer via internettet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og anses for værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for MS Bolig ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er sidste år ændret på følgende områder:

Ændring i værdiansættelsen af ejendomme. Ejendomme har tidligere været indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nu er ejendomme indregnet til dagsværdi. Ændringen i regnskabspraksis har haft en effekt på primo genkapital, da ejendomme sidste år er opskrevet til dagsværdien via egenkapitalen. Årets resultat efter skat er påvirket med 1.412 t.kr. og 878 t.kr. sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Herefter medtages ejendommene til dagsværdi pr. statusdag.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for de kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommene er beliggende i.

Der afskrives ikke på investeringsejendommen, da værdien ikke forringes

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til nominel værdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	728.091	970.301
1 Personaleomkostninger	-63.049	-376.281
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	665.042	594.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.809.998	1.160.186
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.475.040</b>	<b>1.754.206</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	219.900	125.992
Andre finansielle indtægter	998	174.152
Andre finansielle omkostninger	-805.970	-248.266
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.889.968</b>	<b>1.806.084</b>
Skat af årets resultat	-411.320	-515.068
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.478.648</b>	<b>1.291.016</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	150.000
Overført resultat	1.478.648	1.141.016
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.478.648</b>	<b>1.291.016</b>

Balance 30. juni  
AKTIVER

Note	2016	2015
2 Grunde og bygninger	21.880.000	11.325.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.880.000</b>	<b>11.325.001</b>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	97.055	97.055
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>97.055</b>	<b>97.055</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>21.977.055</b>	<b>11.422.056</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	71.250
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>71.250</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	175.120	447.081
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>175.120</b>	<b>447.081</b>
Likvide beholdninger	123.675	460.308
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>298.795</b>	<b>978.639</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>22.275.850</b>	<b>12.400.695</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.356.894	2.878.247
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	150.000
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>4.481.894</b>	<b>3.153.247</b>
Hensættelse til udskudt skat	658.211	293.252
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>658.211</b>	<b>293.252</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13.825.244	7.421.127
Deposita	765.665	420.109
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.590.909</b>	<b>7.841.236</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	708.390	267.731
Kreditinstitutter	1.096.360	327.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.323	12.049
Selskabsskat	158.354	340.116
Anden gæld	15.360	42.196
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	536.049	123.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.544.836</b>	<b>1.112.960</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>17.135.745</b>	<b>8.954.196</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>22.275.850</b>	<b>12.400.695</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	62.750	372.280
Andre omkostninger til social sikring	299	4.001
	<u>63.049</u>	<u>376.281</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2015		9.863.485
Årets tilgang		8.745.002
Afgang		0
		<u>18.608.487</u>
Kostpris 30. juni 2016		
Opskrivninger 1. juli 2015		1.461.515
Opskrivninger		1.809.998
		<u>3.271.513</u>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016		
		<u>21.880.000</u>

## Noter

	2016	2015
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	97.055	97.055
Kostpris 30. juni 2016	97.055	97.055
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	97.055	97.055

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Andel af resultat	Regnskabsmæssig værdi
Dansk Nethandel ApS	Aarhus	33,33%	36.060	42.676
Dansk Internet Salg ApS	Aarhus	33,33%	93.134	56.821

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	30/6 2016
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	2.878.246	0	1.478.648	4.356.894
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	-150.000	0	0
	<u>3.153.246</u>	<u>-150.000</u>	<u>1.478.648</u>	<u>4.481.894</u>

	1/7 2015 Gæld i alt	30/6 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	7.688.858	14.533.634	708.390	10.745.071
Deposita	420.109	765.665	0	0
	<u>8.108.967</u>	<u>15.299.299</u>	<u>708.390</u>	<u>10.745.071</u>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommene for prioritetsgælden. Den bogførte værdi af aktiverne udgør kr. 21.880.000. Den bogførte værdi af prioritetsrestgælden udgør kr. 14.533.634.

Der er stillet sikkerhed til Søby-Skader-Halling Sparekasse i form af pantebrev på kr. 100.000.

Der er stillet sikkerhed til ejer for Brobjergparken blok D ApS i form af ejerpantebrev på kr. 5.000.

Der er stillet sikkerhed til Ejer for Kantorparken 2-8 i form af ejerpantebreve på hhv. kr. 10.000 og 10.000.

Der er stillet sikkerhed til Ejer for Fredensvej 2 i form af ejerpantebreve på kr. 2.500.