

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2016/17

CVR-nr. 27 37 40 34

MS-Ejendomme ApS

Bøgevang 23

2640 Hedehusene

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. november 2017.

Steen Grue
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for MS-Ejendomme 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 23. november 2017

Direktion

Steen Grue

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i MS-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Glostrup, den 23. november 2017

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	MS-Ejendomme ApS Bøgevang 23 2640 Hedehusene
	CVR-nr.: 27 37 40 34
	Stiftet: 30. september 2003
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 14. regnskabsår
Direktion	Steen Grue
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Sydbank, Københavnsvej 9, 4000 Roskilde
Modervirksomhed	Marketscan ApS

Hovedtal

	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>t.kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	289	266	350	406	396
Resultat af ordinær primær drift	271	249	332	389	379
Finansielle poster, netto	-75	-91	-104	-108	-140
Årets resultat	153	123	174	221	179
Balance:					
Balancesum	3.821	3.884	3.944	3.809	3.799
Egenkapital	826	673	550	376	155

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 153 t.kr. mod 123 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MS-Ejendomme 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendom.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MS-Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	288.610	265.975
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.698	-17.361
	270.912	248.614
Resultat før finansielle poster		
Andre finansielle indtægter	525	649
1 Øvrige finansielle omkostninger	-75.083	-91.664
	196.354	157.599
Resultat før skat		
2 Skat af årets resultat	-43.274	-34.749
	153.080	122.850
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	153.080	122.850
Disponeret i alt	153.080	122.850

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.735.303	3.702.501
		<u>3.735.303</u>	<u>3.702.501</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
		3.735.303	3.702.501
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.471	83.557
4	Udskudte skatteaktiver	6.293	5.082
	Periodeafgrænsningsposter	13.285	12.298
		<u>75.049</u>	<u>100.937</u>
	Tilgodehavender i alt		
		<u>10.498</u>	<u>80.280</u>
	Likvide beholdninger		
		85.547	181.217
Omsætningsaktiver i alt			
		<u>3.820.850</u>	<u>3.883.718</u>
Aktiver i alt			

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	701.322	548.242
	<u>826.322</u>	<u>673.242</u>
Egenkapital i alt		
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.416.895	1.526.949
7 Deposita	69.579	84.081
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.342.168	1.432.065
	<u>2.828.642</u>	<u>3.043.095</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
7 Gældsforpligtelser	113.800	113.000
Anden gæld	52.086	54.381
	<u>165.886</u>	<u>167.381</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>2.994.528</u>	<u>3.210.476</u>
Gældsforpligtelser i alt		
	<u>3.820.850</u>	<u>3.883.718</u>
Passiver i alt		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	49.118	58.424
Andre finansielle omkostninger	25.965	33.240
	<u>75.083</u>	<u>91.664</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	44.485	36.329
Årets regulering af udskudt skat	-1.211	-1.580
	<u>43.274</u>	<u>34.749</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016		3.868.068
Tilgang		50.500
		<u>3.918.568</u>
Kostpris 30. september 2017		
Afskrivninger 1. oktober 2016		165.567
Årets afskrivninger		17.698
		<u>183.265</u>
Afskrivninger 30. september 2017		
		<u>3.735.303</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>		
4. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2016	5.082	3.502		
Udskudt skat af årets resultat	1.211	1.580		
	<u>6.293</u>	<u>5.082</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	6.293	5.082		
	<u>6.293</u>	<u>5.082</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2016	548.242	425.392		
Årets overførte overskud eller underskud	153.080	122.850		
	<u>701.322</u>	<u>548.242</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	113.800	1.103.451	1.530.695	1.639.949
Deposita	0	69.579	69.579	84.081
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.342.607	1.342.168	1.432.065
	<u>113.800</u>	<u>2.515.637</u>	<u>2.942.442</u>	<u>3.156.095</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.735 t.kr.				

Noter

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Marketscan ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.