

# **MS EJENDOMME ApS**

Rørkær 11  
2765 Smørum

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/06/2018**

---

**Kim Fisker**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** MS EJENDOMME ApS  
Rørkær 11  
2765 Smørum

CVR-nr: 29183678  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Nordea A/S

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2017 for MS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 01/06/2018

### Direktion

Kenneth Marcetto Nielsen

Erik Schantz Christensen

### Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets generalforsamling har valgt at fravælge revision af fremtidige årsrapporter. Betingelserne for at fravælge revisionspligten er overholdt.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder køb og salg af fast ejendom, samt i øvrigt med investering tilknyttet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for nærværende regnskabsår udviser et overskud efter skat, hvilket anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er i øvrigt ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for MS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 og nedskrivninger.

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 passiver til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Salgssummen for solgte handelsejendomme indregnes i nettoomsætningen når der er indgået salgsaftale og eventuelle heri indeholdte betingelser for handlens gennemførelse er opfyldt inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld i udenlandsk valuta.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Handelsejendommene samt forbedringer heraf måles til kostpris og afskrives over forventet levetid fra færdiggørelsestidspunktet.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris normalt svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		374.615	407.041
Eksterne omkostninger .....		-128.803	-130.107
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>245.812</b>	<b>276.934</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>245.812</b>	<b>276.934</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-95.080	-146.848
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>150.732</b>	<b>130.086</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>150.732</b>	<b>130.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		150.732	130.086
<b>I alt .....</b>		<b>150.732</b>	<b>130.086</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		4.464.309	4.464.309
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.464.309</b>	<b>4.464.309</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.464.309</b>	<b>4.464.309</b>
Likvide beholdninger .....		106.857	107.165
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>106.857</b>	<b>107.165</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.571.166</b>	<b>4.571.474</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		875.000	875.000
Overført resultat .....		-148.443	-299.175
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>726.557</b>	<b>575.825</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.691.879	3.842.919
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.691.879</b>	<b>3.842.919</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		152.730	152.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>152.730</b>	<b>152.730</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.844.609</b>	<b>3.995.649</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.571.166</b>	<b>4.571.474</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	875.000	-299.175	575.825
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	150.732	150.732
Egenkapital, ultimo .....	875.000	-148.443	726.557

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	4.464.309
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.464.309</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.464.309</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea A/S kr. 2.769.319 er opgivet ejendomsforbehold i handelsejendomme med en bogført værdi på kr. 4.464.309.