

**MHousing ApS**

CVR- nr. 29 20 38 49

Rovsingsgade 88-90  
2200 København N

**Årsrapport 2017**

**Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den

---

*Dirigent Peter Daugaard Svendsen*

## **Indhold**

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## **Ledelseserklæring**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2017 for MHousing ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2018

Direktion:

Christian Mansa

Bestyrelse:

Peter Daugaard Svendsen

Christian Mansa

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til kapitalejerne i MHousing ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MHousing ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 de 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, med mindre 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 væsentligt 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 regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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 noteoplysninger, 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 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Kongens Lyngby, den 20. april 2018

**P R Y D S**

Statsautoriseret revisionsfirma

Ørholmvej 59

2800 Kongens Lyngby

Cvr 21598402

Kristian Pryds

*statsaut. revisor*

mne24819

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktiviteter er at tegne og producere typehuse og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 44 tkr. For 2018 forventes et resultat på samme niveau.

Ledelsen er opmærksom på, at anpartskapitalen er tabt, men påregner inden for 2-3 år, at have reetableret kapitalen ved salg af rækkehuse eller grundarealer.

Selskabet har som hovedformål at købe og udvikle jordarealer med henblik på at sælge boliger.

Selskabets nuværende kreditfaciliteter forventes opretholdt, idet det samtidig kan bemærkes, at anpartshaveren Daugaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring, der garanterer at dække selskabets forpligtelser frem til 31. december 2018

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter årsregnskabet afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Årsregnskab

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MHousing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra højere regnskabsklasser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste 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 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 eventuelle afdrag og 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter produktionsmetoden i takt med, at produktionen udføres. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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 i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme under opførelse eller projektering omfatter direkte løn inkl. kørsel og rejseudgifter og direkte produktionsomkostninger i form af grundkøbssum, teknisk rådgivning, entrepriseudgifter og byggelånerenter mv.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Projekteringsomkostninger medtages i det omfang der vurderes, at projektet realiseres.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdt omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 aconto skatter.

Udskudt skat måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
<b>Bruttotab</b>		-19.930	-29.932
Finansielle udgifter	1	-36.156	-107.259
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-56.086	-137.191
Skat af årets resultat		12.339	30.182
<b>Årets resultat</b>		<u>-43.747</u>	<u>-107.009</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	0
Overført resultat		-43.747	-107.009
		<u>-43.747</u>	<u>-107.009</u>

## Balance

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
Varebeholdninger		2.259.002	2.259.002
Udskudt skatteaktiv		295.343	283.004
Andre tilgodehavender		1.250	65.225
Tilgodehavender i alt		296.593	348.229
Likvide beholdninger		0	10
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.555.595</b>	<b>2.607.241</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.555.595</b>	<b>2.607.241</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.383.985	-1.340.238
Foreslået udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>-1.258.985</b>	<b>-1.215.238</b>
Banklån		1.528.708	1.540.999
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.528.708	1.540.999
Kortfristet del af langfristet gæld	4	200.000	200.000
Gæld til tilknyttet virksomhed		2.085.872	2.050.211
Gæld til selskabsdeltager og ledelse		0	17.355
Anden gæld		0	13.914
Kortfristede gældsforpligtelser		2.285.872	2.281.480
Gældsforpligtelser i alt		<b>3.814.580</b>	<b>3.822.479</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.555.595</b>	<b>2.607.241</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

## Noter

### 1 Andre finansielle omkostninger

	2017	2016
Tilknyttede virksomheder	0	54.007
Finansielle omkostninger i øvrige	36.156	53.252
	<u>36.156</u>	<u>107.259</u>

### 2 Skat af årets resultat

	2017	2016
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-30.182
Regulering udskudt skat	-12.339	0
Regulering tidligere år	0	0
	<u>-12.339</u>	<u>-30.182</u>

### 3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.340.238	-1.215.238
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	-43.747	-43.747
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-1.383.985</u>	<u>-1.258.985</u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag næste år	Restgæld Efter 5 år
Banklån	<u>1.740.999</u>	<u>1.728.708</u>	<u>200.000</u>	<u>728.708</u>

**5 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.**

Selskabets grund er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

**7 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv på tkr. 293. Det er en forudsætning for aktivering af dette skatteaktiv, at der i fremtiden realiseres positive skattepligtigt indkomst til udnyttelse af skattemæssigt underskud til fremførelse. Ledelsen vurderer, at selskabet via fremtidig drift i de kommende 5 år kan udnytte det udskudte aktiv.

**8 Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold.**

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Anpartshaveren Daugaard Holding ApS har afgivet støtteerklæring, som garanterer at dække selskabets drift frem til minimum 31. december 2018, ligesom selskabets øvrige kreditfaciliteter forventes opretholdt.

Der forventes ligeledes at ske opførelse og salg af boliger på det grundareal, som selskabet ejer inden for 2-3 år, således at selskabskapitalen kan reetableres.