

## **MASH EJENDOMSINVEST ApS**

**H.J. Holst Vej 6, 1.  
2610 Rødovre**

**CVR-nr. 29 61 34 78**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. marts 2018

---

Svend Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for MASH EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 13. marts 2018

### **Direktion**

Svend Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i MASH EJENDOMSINVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MASH EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 13. marts 2018

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt revisor  
MNE-nr. mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MASH EJENDOMSINVEST ApS  
H.J. Holst Vej 6, 1.  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 29 61 34 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 9. juni 2006

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Svend Hansen, direktør

### Revisor

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Rørvang 11  
2620 Albertslund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, køb og udlejning af driftsmidler, passiv investeringsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 5 for uddybning heraf.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.671.916, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.220.180.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommens drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold.

Ejendommens gennemsnitlige afkastkrav er på 7%, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommens beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2018 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for MASH EJENDOMSINVEST ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til dagsværdi efter års-regnskabslovens § 38. Tidligere blev grunde og bygninger opskrevet til dags-værdi (handelsværdi). Bygninger blev afskrevet over den forventede brugstid.

Praksisændringen sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktivernes aktuelle værdier i stedet for de historiske kostpriser. Praksisændringen er ikke mindst begrundet i de væsentlige værdistigninger, der har fundet sted i de senere år. Efter ledelsens opfattelse giver det et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat forhøjes med t.kr. 44.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 10.
- Årets resultat efter skat forhøjes med t.kr. 34.
- Balancesummen forøges med t.kr. 457.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 366.

For 2017 er årets resultat efter skat uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,75 - 7,25.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>693.857</b>	<b>410.722</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>0</u>	<u>-3.000</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>693.857</b>	<b>407.722</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.305.700</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.999.557</b>	<b>407.722</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-101.432</u>	<u>-79.555</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.898.125</b>	<b>328.167</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-226.209</u>	<u>-46.796</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.671.916</u></b>	<b><u>281.371</u></b>
		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.671.916</u>	<u>281.371</u>
		<b><u>1.671.916</u></b>	<b><u>281.371</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	<u>8.500.000</u>	<u>7.194.300</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>7.194.300</u></b>
Deposita		<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>70.000</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.570.000</u></b>	<b><u>7.264.300</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.110	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>14.789</u>	<u>35.490</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>16.899</u></b>	<b><u>35.490</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>64.136</u></b>	<b><u>742</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>81.035</u></b>	<b><u>36.232</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.651.035</u></b>	<b><u>7.300.532</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		126.000	293.844
Overført resultat		<u>2.094.180</u>	<u>254.420</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>2.220.180</u></b>	<b><u>548.264</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>682.513</u>	<u>456.304</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>682.513</u></b>	<b><u>456.304</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.674.551</u>	<u>4.060.180</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>3.674.551</u></b>	<b><u>4.060.180</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	386.814	388.000
Banker		1.110.700	1.331.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		286.462	366.881
Anden gæld		179.996	132.990
Deposita		<u>109.819</u>	<u>16.048</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.073.791</u></b>	<b><u>2.235.784</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.748.342</u></b>	<b><u>6.295.964</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.651.035</u></b>	<b><u>7.300.532</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.000</b></u>

der fordeler sig således:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.000</b></u>

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>1.305.700</u>	<u>0</u>
--	------------------	----------

<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>1.305.700</b></u>	<u><b>0</b></u>
--	-------------------------	-----------------

<u><b>1.305.700</b></u>	<u><b>0</b></u>
-------------------------	-----------------

<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
--------------------	--------------------

### 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>101.432</u>	<u>79.555</u>
--------------------------------	----------------	---------------

<u><b>101.432</b></u>	<u><b>79.555</b></u>
-----------------------	----------------------

### 4 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	<u>226.209</u>	<u>46.796</u>
---------------------	----------------	---------------

<u><b>226.209</b></u>	<u><b>46.796</b></u>
-----------------------	----------------------

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>7.194.300</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.194.300</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Årets værdireguleringer	<u>1.305.700</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>1.305.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>8.500.000</u></u></b>

#### **Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 15 % og 20 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 25 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75 % - 7,25 %. Det kan opgøres til 7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	9.153.846	8.500.000	7.933.333
Ændring i dagsværdi	653.846	0	-566.667

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 15 % - 20 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 15 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	14,5	15,0	15,5
Dagsværdi	8.532.143	8.500.000	8.396.428
Ændring i dagsværdi	32.143	0	-103.572



## Noter

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	126.000	56.147	182.147
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	366.117	366.117
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	126.000	422.264	548.264
Årets resultat	0	1.671.916	1.671.916
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>126.000</b>	<b>2.094.180</b>	<b>2.220.180</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.448.180	4.061.365	386.814	2.127.364
	<b>4.448.180</b>	<b>4.061.365</b>	<b>386.814</b>	<b>2.127.364</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Povlsen Digital ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.061, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 8.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med bankgæld, som pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.111.