



CENTERREVISION BILLUND
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Åstvej 10 B · 7190 Billund
Tlf. 75 35 33 88 · Fax 75 35 36 09
post@centerrevision.dk · www.centerrevision.dk
CVR-nr. 20806346

MS Ejendomme Give ApS

Bredsten Landevej 103
Uhe
7323 Give

CVR-nr. 29972958

Årsrapport 2019

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. august 2020

Søren Vahlun Feddersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MS Ejendomme Give ApS Bredsten Landevej 103 Uhe 7323 Give
Telefon	28515990
E-mail	feddersenjr@hotmail.com
CVR-nr.	29972958
Stiftelsesdato	24. oktober 2006
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Søren Vahlun Feddersen, Direktør
Revisor	Centerrevision Billund Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Aastvej 10B 7190 Billund CVR-nr.: 20806346
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 11. august 2020.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5%, vil det påvirke selskabets egenkapital nedadgående retning med ca. 85.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav mellem 7,00 - 7,50 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 124.431, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 2.539.092, og en egenkapital på kr. 535.878.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for MS Ejendomme Give ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Uhe, den 11. august 2020

Direktion

Søren Vahlun Feddersen

Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i MS Ejendomme Give ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MS Ejendomme Give ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Billund, den 11. august 2020

Centerrevision Billund
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 20806346

Svend Aage Stølten
Statsautoriseret revisor
mne8926



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MS Ejendomme Give ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes drift

Ejendommenes drift omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme samt direkte omkostninger vedrørende ejendommene. De direkte omkostninger er ejendomsskatter, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse af ejendommene.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitor.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinster ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendomme er beliggende. Nettoforrentning beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommene regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7,00 og 7,50 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsestilstand mv.



Anvendt regnskabspraksis

Gælden i ejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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 proventuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.


Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		171.646	188.353
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		51.000	70.000
Driftsresultat		222.646	258.353
Finansielle omkostninger	2	-62.971	-73.067
Resultat før skat		159.675	185.286
Skat af årets resultat		-35.244	-40.766
Årets resultat		124.431	144.520
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		124.431	144.520
Resultatdisponering		124.431	144.520


Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.470.500	2.410.000
Materielle anlægsaktiver		<u>2.470.500</u>	<u>2.410.000</u>
Anlægsaktiver		<u>2.470.500</u>	<u>2.410.000</u>
Andre tilgodehavender		6.250	14.900
Tilgodehavender		<u>6.250</u>	<u>14.900</u>
Likvide beholdninger		<u>62.342</u>	<u>46.069</u>
Omsætningsaktiver		<u>68.592</u>	<u>60.969</u>
Aktiver		<u>2.539.092</u>	<u>2.470.969</u>


Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	3	410.878	286.447
Egenkapital		535.878	411.447
Hensættelser til udskudt skat	4	36.575	25.355
Hensatte forpligtelser		36.575	25.355
Gæld til realkreditinstitutter		1.473.429	1.563.424
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.473.429	1.563.424
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		88.500	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		194.620	183.336
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		24.024	25.366
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.150	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		105.566	104.641
Deposita		58.350	57.900
Kortfristede gældsforpligtelser		493.210	470.743
Gældsforpligtelser		1.966.639	2.034.167
Passiver		2.539.092	2.470.969
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		



Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.541	6.761
Andre finansielle omkostninger	<u>59.430</u>	<u>66.306</u>
	<u>62.971</u>	<u>73.067</u>
3. Overført resultat		
Saldo primo	286.447	141.927
Årets tilgang	<u>124.431</u>	<u>144.520</u>
Saldo ultimo	<u>410.878</u>	<u>286.447</u>
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Hensat til udskudt skat	<u>36.575</u>	<u>25.355</u>
Saldo ultimo	<u>36.575</u>	<u>25.355</u>

Den udskudte skat, er den skat, der vil blive aktuel, hvis anlægsaktiverne sælges til de i regnskabet anførte værdier. Skatten er afsat med 22%

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>1.473.429</u>	<u>88.500</u>	<u>1.100.000</u>
	<u>1.473.429</u>	<u>88.500</u>	<u>1.100.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Søren Vahlun Feddersen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 805.000 og kr. 1.058.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkreditselskab i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 2.410.000

Der er derudover tinglyst ejerpantebrev på kr. 500.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S i selskabets investeringsejendomme.