Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

MSC Invest Esbjerg ApS

Viengevej 100
8240 Risskov
CVR-nr. 33581165

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2018

Dirigent

_____

Navn: Svend Aage Sørensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.06.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MSC Invest Esbjerg ApS
Viengevej 100
8240 Risskov

CVR-nr.: 33581165
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Svend Aage Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for MSC Invest Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.12.2018

Direktion

Svend Aage Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i MSC Invest Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MSC Invest Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 11.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10822

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boligenheder i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udviser et overskud på 2.172 t.kr. mod et overskud sidste år på 2.544 t.kr. Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		**1.421.377**	**1.392.463**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.435.059	1.973.976
Personaleomkostninger	1	(1.890)	(603)
Driftsresultat		**2.854.546**	**3.365.836**
Andre finansielle indtægter		1.664	1.920
Andre finansielle omkostninger	2	(71.402)	(105.615)
Resultat før skat		**2.784.808**	**3.262.141**
Skat af årets resultat	3	(613.032)	(717.674)
Årets resultat		**2.171.776**	**2.544.467**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.171.776	2.544.467
		2.171.776	**2.544.467**

Balance pr. 30.06.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		26.800.000	25.200.000
Materielle anlægsaktiver	4	**26.800.000**	**25.200.000**
Anlægsaktiver		**26.800.000**	**25.200.000**
Andre tilgodehavender		33.860	156.145
Tilgodehavender		**33.860**	**156.145**
Likvide beholdninger		**2.039.213**	**659.831**
Omsætningsaktiver		**2.073.073**	**815.976**
Aktiver		**28.873.073**	**26.015.976**

Balance pr. 30.06.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		6.911.959	4.740.183
Egenkapital		**6.991.959**	**4.820.183**
Udskudt skat		1.414.000	1.020.700
Hensatte forpligtelser		**1.414.000**	**1.020.700**
Gæld til realkreditinstitutter		10.510.728	10.538.507
Langfristede gældsforpligtelser	5	**10.510.728**	**10.538.507**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.332	76.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.918.353	8.736.038
Skyldig selskabsskat		219.732	170.474
Anden gæld		784.969	653.700
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.956.386**	**9.636.586**
Gældsforpligtelser		**20.467.114**	**20.175.093**
Passiver		**28.873.073**	**26.015.976**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.740.183	4.820.183
Årets resultat	0	2.171.776	2.171.776
Egenkapital ultimo	**80.000**	**6.911.959**	**6.991.959**

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	(351)
Andre personaleomkostninger	1.890	954
	1.890	**603**

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.333	8.707
Renteomkostninger i øvrigt	59.345	86.166
Øvrige finansielle omkostninger	10.724	10.742
	71.402	**105.615**

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	219.732	170.474
Ændring af udskudt skat	393.300	547.200
	613.032	**717.674**

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	22.491.559
Tilgange	164.941
Kostpris ultimo	**22.656.500**
Dagsværdireguleringer primo	2.708.441
Årets dagsværdireguleringer	1.435.059
Dagsværdireguleringer ultimo	**4.143.500**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**26.800.000**

Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom beliggende i Esbjerg. Ejendommen indeholder i alt 44 lejemål fordelt på 43 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Denne har et samlet areal på 1.759 m^2. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Noter

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg 6,00% (30.06.2017: 6,26%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,00% pr. 30.06.2018 mod 6,26% pr. 30.06.2017. En ændring i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 2.061 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det forudsættes, at der vil være samme tomgang i 2018/19 svarende til den, der er realiseret i 2017/18
- Der er medtaget vedligeholdsomkostninger, der er på niveau med de realiserede i 2017/18

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de budgetterede omkostninger til vedligeholdelse, idet der løbende foretages renoveringer på selskabets ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 15.236 kr. pr. m^2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	10.510.728
	10.510.728

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med S.Å.S. Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.800.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen
Bruttofortjeneste eller -tab
Posterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til bruttofortjeneste, jf. årsregnskabslovens § 32, stk. 1.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle tilknytede dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregnign i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.