

Erhvervsstyrelsen

MS Ejendomsinvest ApS

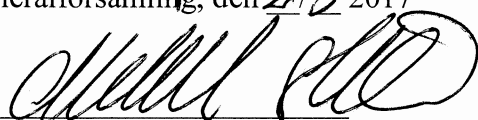
CVR-nummer: 34 23 02 93

Maglebæk Søpark 4
2660 Brøndby Strand

Årsrapport
1. januar -31. december 2016

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 2/3 2017



Michael Smith
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MS Ejendomsinvest ApS Maglebæk Søpark 4 2660 Brøndby Strand
Direktion	Michael Smith
Pengeinstitut	Nordea
Revisor	Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve
Ejer	Michael Smith Holding ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for MS Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

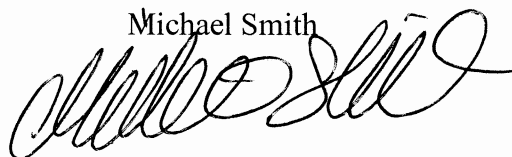
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 25. januar 2017

Direktion

Michael Smith



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i MS Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MS Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 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 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.

Greve, den 25. januar 2017

Greve Strands Revision



Frank Eliasson
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er ejendomsinvestering, udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og anses som tilfredsstillende. Der forventes samme omsætning og overskud i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MS Ejendomsinvest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i hele tusinde danske kroner.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, varme, el, vedligeholdelse mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiell 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. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt af ledelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetter for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	271.298	263
Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	-36.428	-37
Værdiregulering af investeringsejendomme	250.000	1.000
DRIFTSRESULTAT	484.870	1.226
Andre finansielle omkostninger	-59.891	-58
RESULTAT FØR SKAT	424.979	1.168
1 Skat af årets resultat	-93.546	-266
ÅRETS RESULTAT	331.433	902
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	331.433	902
DISPONERET I ALT	331.433	902

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	4.750.000	4.500
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7.592	45
Materielle anlægsaktiver	4.757.592	4.545
ANLÆGSAKTIVER	4.757.592	4.545
Likvide beholdninger	787.300	560
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	787.300	560
AKTIVER	5.544.892	5.105

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Overført resultat	1.577.992	1.247
3 EGENKAPITAL	1.657.992	1.327
Hensættelse til udskudt skat	386.907	335
HENSATTE FORPLIGTELSER	386.907	335
Kreditinstitutter	544.562	581
4 Langfristede gældsforpligtelser	544.562	581
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	37.280	38
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.683	28
Selskabsskat	41.976	43
Anden gæld	2.850.492	2.753
Kortfristede gældsforpligtelser	2.955.431	2.862
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.499.993	3.443
PASSIVER	5.544.892	5.105
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	41.976	43
Regulering af udskudt skat.....	51.570	223
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	93.546	266
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	3.082.278	182.147
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	3.082.278	182.147
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.417.722	0
Årets opskrivninger	250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016	1.667.722	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-138.127
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-36.428
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0	-174.555
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	4.750.000	7.592
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Kontant ejendomsvurdering pr. 1/10 2015 i alt.....	3.150.000	
	<hr/> <hr/>	

NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.246.559	331.433	1.577.992
	<u>1.326.559</u>	<u>331.433</u>	<u>1.657.992</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	619.238	581.842	37.280	395.442
	<u>619.238</u>	<u>581.842</u>	<u>37.280</u>	<u>395.442</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er tinglyst 1 stk. pantebrev nom. 750.000 med sikkerhed i ejendommen Karlslunde Strandvej 76, 2690 Karlslunde.