

Erhvervsstyrelsen

**MS Ejendomsinvest ApS**

CVR-nummer: 34 23 02 93

Maglebæk Søpark 4  
2660 Brøndby Strand

**Årsrapport**  
**1. januar -31. december 2020**

**(9. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den 8/3 2021



Michael Smith  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | MS Ejendomsinvest ApS<br>Maglebæk Søpark 4<br>2660 Brøndby Strand |
| <b>Direktion</b>     | Michael Smith   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea  |
| <b>Revisor</b>       | Greve Strands Revision<br>Centerholmen 16, 2<br>2670 Greve        |
| <b>Ejer</b>          | Michael Smith Holding ApS   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for MS Ejendomsinvest ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

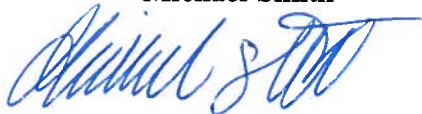
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 28. januar 2021

**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 2020 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 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 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 28. januar 2021

**Greve Strands Revision**

CVR 52 99 27 53



Frank Eliasson

Registreret revisor

MNE 2645

## 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. Der forventes et resultat omkring 0 de kommende år, indtil ny aktivitet igangsættes.

### **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 2020 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.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 deklareres.

### **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 administrationsselskab 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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskostninger.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 2020

|   | 2020             | 2019<br>kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>                | <b>2.145.166</b> | <b>224</b>       |
| Værdiregulering af investeringsejendomme..... | -2.167.722       | 0                |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>                   | <b>-22.556</b>   | <b>224</b>       |
| Andre finansielle omkostninger.....           | -56.728          | -61              |
| <b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>                | <b>-79.284</b>   | <b>163</b>       |
| 1 Skat af årets resultat (indtægt).....       | 35.045           | -36              |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                   | <b>-44.239</b>   | <b>127</b>       |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>    |                  |                  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....   | 2.388.115        | 0                |
| Overført resultat.....                        | -2.432.354       | 127              |
| <b>DISPONERET I ALT .....</b>                 | <b>-44.239</b>   | <b>127</b>       |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

|   | 2020             | 2019<br>kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                     | 0                | 5.250            |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 0                | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....           | <b>0</b>         | <b>5.250</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                      | <b>0</b>         | <b>5.250</b>     |
| <br>  |                  |                  |
| Andre tilgodehavender .....                     | 2.507.403        | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                    | <b>2.507.403</b> | <b>0</b>         |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....               | <b>453.658</b>   | <b>860</b>       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                  | <b>2.961.061</b> | <b>860</b>       |
| <br>  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                            | <b>2.961.061</b> | <b>6.110</b>     |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

|   | 2020             | 2019<br>kr. 1000 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                      | 80.000           | 80               |
| Overført resultat.....                        | 0                | 2.433            |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....   | 2.388.115        | 0                |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>2.468.115</b> | <b>2.513</b>     |
| <br>  |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....            | 0                | 509              |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>           | <b>0</b>         | <b>509</b>       |
| <br>  |                  |                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 19.000           | 29               |
| Selskabsskat.....                             | 473.946          | 31               |
| Anden gæld.....                               | 0                | 3.028            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>  | <b>492.946</b>   | <b>3.088</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>               | <b>492.946</b>   | <b>3.088</b>     |
| <br>  |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                         | <b>2.961.061</b> | <b>6.110</b>     |

## NOTER

|   | 2020                | 2019<br>kr. 1000                        |
|---|---------------------|---|
| <b>1 Skat af årets resultat (indtægt)</b>           |                     |   |
| Beregnet skat af årets resultat .....               | -473.946            | -31                                     |
| Regulering af udskudt skat .....                    | 508.991             | -5                                      |
| <b>Skat af årets resultat (indtægt) i alt .....</b> | <b>35.045</b>       | <b>-36</b>                              |
|   |                     |   |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>                   |                     |   |
|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris, primo .....                               | 3.082.278           | 182.147                                 |
| Tilgang i årets løb .....                           | 144.808             | 0                                       |
| Afgang i årets løb .....                            | -3.227.086          | -182.147                                |
| Kostpris 31. december 2020                          | 0                   | 0                                       |
| Opskrivninger, primo.....                           | 2.167.722           | 0                                       |
| Årets op-/nedskrivninger .....                      | -2.167.722          | 0                                       |
| Opskrivninger 31. december 2020                     | 0                   | 0                                       |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                     | 0                   | -182.147                                |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....       | 0                   | 182.147                                 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2020                | 0                   | 0                                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>         | <b>0</b>            | <b>0</b>                                |

## NOTER

|                                       | Primo            | Forslag til re-<br>sultatdispone-<br>ring | Ultimo           |
|---------------------------------------|------------------|---|------------------|
| <b>3 Egenkapital</b>                  |                  |   |                  |
| Virksomhedskapital .....              | 80.000           | 0   | 80.000           |
| Overført resultat.....                | 2.432.354        | -2.432.354                                | 0                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0                | 2.388.115                                 | 2.388.115        |
|                                       | <u>2.512.354</u> | <u>-44.239</u>                            | <u>2.468.115</u> |