
Mas Group Invest ApS

Kirsebærvej 8, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 92 28 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 02/06 2019

Jonas Milan Asbjerg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Mas Group Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2. juni 2019

Direktion

Jonas Milan Asbjerg
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Mas Group Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mas Group Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 2. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamade

statsautoriseret revisor

mne35441

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mas Group Invest ApS
Kirsebærvej 8
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 36 92 28 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Jonas Milan Asbjerg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udvikle og sælge ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 1.424.655, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.559.429.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		12.089	55.649
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		1.898.227	0
Bruttofortjeneste		1.910.316	55.649
Finansielle indtægter	3	726	1.395
Finansielle omkostninger	4	-95.231	-67.275
Resultat før skat		1.815.811	-10.231
Skat af årets resultat	5	-391.156	2.599
Årets resultat		1.424.655	-7.632

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.424.655	-7.632
		1.424.655	-7.632

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		8.000.000	3.576.773
Materielle anlægsaktiver	6	8.000.000	3.576.773
Anlægsaktiver		8.000.000	3.576.773
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.426	36.275
Selskabsskat		12.977	5.203
Tilgodehavender		52.403	41.478
Likvide beholdninger		15.441	54.922
Omsætningsaktiver		67.844	96.400
Aktiver		8.067.844	3.673.173

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.509.429	84.774
Egenkapital		1.559.429	134.774
Hensættelse til udskudt skat	7	408.294	4.161
Hensatte forpligtelser		408.294	4.161
Gæld til realkreditinstitutter		1.936.733	2.025.860
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.936.733	2.025.860
Gæld til realkreditinstitutter	8	89.727	89.590
Kreditinstitutter		1.470.033	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.517.350	1.379.730
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.000	0
Selskabsskat		0	2.778
Deposita		10.000	10.000
Anden gæld		26.278	26.280
Kortfristede gældsforpligtelser		4.163.388	1.508.378
Gældsforpligtelser		6.100.121	3.534.238
Passiver		8.067.844	3.673.173
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	84.774	134.774
Årets resultat	0	1.424.655	1.424.655
Egenkapital 31. december	50.000	1.509.429	1.559.429

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets kapitalberedskab er afhængigt af, at den nuværende kreditaftale med selskabets bankforbindelse opretholdes. Herudover har selskabets søsterselskab Mas Group ApS afgivet en tilbagetrædelses- og støtteerklæring, hvorved gæld til Mas Group ApS træder tilbage for øvrige kreditorer. Det er ledelsens forventning, at den nuværende kreditaftale fastholdes og at tilbagetrædelses- og støtteerklæringen er tilstrækkeligt for at sikre selskabets fortsatte drift. På den baggrund er det ledelsens overbevisning, at selskabets nuværende likviditetsberedskab er tilstrækkeligt for hele regnskabsåret 2019.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

	2018 DKK	2017 DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	726	1.395
	726	1.395
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	49.074	15.218
Andre finansielle omkostninger	46.157	52.057
	95.231	67.275
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-12.977	-2.425
Årets udskudte skat	404.133	-174
	391.156	-2.599

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.576.773
Tilgang i årets løb	2.525.000
Kostpris 31. december	<u>6.101.773</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	1.898.227
Værdireguleringer 31. december	<u>1.898.227</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af modtagne eksterne vurderinger fra ejendomsmægler. Disse er baseret på sammenlignelige handler i samme område.

7 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	417.000	0
Låneomkostninger	-4.000	-4.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-4.706	8.161
	<u>408.294</u>	<u>4.161</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.576.410	1.666.056
Mellem 1 og 5 år	360.323	359.804
Langfristet del	1.936.733	2.025.860
Inden for 1 år	89.727	89.590
	2.026.460	2.115.450

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.000.000	3.576.773
---	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Mas Group Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mas Group Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 koncernforbundne danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af ekstern part i form af ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte for-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

udsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

Udskudt skat 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.