
MS Ejendomme Vejle ApS

Karl Bjarnhofs Vej 13, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 37 70 42 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /3 2018

Henrik Møller Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for MS Ejendomme Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. februar 2018

Direktion

Henrik Møller Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i MS Ejendomme Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MS Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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.

Trekantområdet, den 23. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor
mne27737

Kim Nygaard
registreret revisor
mne12318

Selskabsoplysninger

Selskabet

MS Ejendomme Vejle ApS
Karl Bjarnhofs Vej 13
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 37 70 42 45
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 19. maj 2016
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Henrik Møller Sørensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for MS Ejendomme Vejle ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 1.076.823, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.067.910.

Kapitalberedskabet

Selskabet forventer i 2018 at indgå salgsaftaler omkring ejendomme til videresalg, hvilket vil frigive likviditet til nye projekter. Indtil aftale om salg er indgået genererer driften af ejendommene den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		1.698.588	-8.362
Finansielle indtægter		2.550	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-316.534</u>	<u>-66.230</u>
Resultat før skat		1.384.604	-74.592
Skat af årets resultat	3	<u>-307.781</u>	<u>15.680</u>
Årets resultat		<u>1.076.823</u>	<u>-58.912</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.076.823</u>	<u>-58.912</u>
		<u>1.076.823</u>	<u>-58.912</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Varebeholdninger	4	11.757.823	2.755.244
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.680	25.000
Andre tilgodehavender		122.164	0
Udskudt skatteaktiv		7.347	15.680
Periodeafgrænsningsposter		0	4.620
Tilgodehavender		162.191	45.300
Likvide beholdninger		0	779
Omsætningsaktiver		11.920.014	2.801.323
Aktiver		11.920.014	2.801.323

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.017.910	-58.912
Egenkapital	5	1.067.910	-8.912
Gæld til realkreditinstitutter		5.345.485	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.345.485	0
Kreditinstitutter		2.207.212	1.792.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser		669.536	587.146
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.081.312	133.381
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	418
Selskabsskat		315.128	0
Deposita		138.400	29.850
Anden gæld		1.095.031	266.519
Kortfristede gældsforpligtelser		5.506.619	2.810.235
Gældsforpligtelser		10.852.104	2.810.235
Passiver		11.920.014	2.801.323
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabet forventer i 2018 at indgå salgsaftaler omkring ejendomme til videresalg, hvilket vil frigive likviditet til nye projekter. Indtil aftale om salg er indgået genererer driften af ejendommene den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	21.345	0
Andre finansielle omkostninger	295.189	66.230
	<u>316.534</u>	<u>66.230</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	315.128	0
Årets udskudte skat	8.333	-15.680
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15.680	0
	<u>307.781</u>	<u>-15.680</u>

4 Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg	11.411.316	2.755.244
Forudbetaling for varer	346.507	0
	<u>11.757.823</u>	<u>2.755.244</u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-58.913	-8.913
Årets resultat	0	1.076.823	1.076.823
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>1.017.910</u>	<u>1.067.910</u>

Noter til årsregnskabet

6 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	5.345.485	<u>0</u>
Langfristet del	5.345.485	0
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.345.485</u>	<u>0</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.400 (TDKK 1.900), der giver pant i ejendomme til videresalg til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>11.004.281</u>	<u>2.508.624</u>
---	-------------------	------------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for [Indtast navn], 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

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MS Ejendomme Vejle ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017 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

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indregnes med de til regnskabsperioden tilhørende lejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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