



Masnedø Ejendomsselskab ApS

Masnedøvej 53, 4760 Vordingborg

CVR-nr. 38 29 98 24

Årsrapport

2. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

Thomas Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 2. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2017 for Masnedø Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 14. juni 2018

Direktion

Thomas Koch

Evy Ruth Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Masnedø Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Masnedø Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2. januar - 31. december 2017 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 revisorerets 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 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.

Roskilde, den 14. juni 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28909

Selskabsoplysninger

Selskabet

Masnedø Ejendomsselskab ApS
Masnedøvej 53
4760 Vordingborg

CVR-nr.: 38 29 98 24

Regnskabsår: 2. januar - 31. december

Direktion

Thomas Koch, Masnedøvej 53, 4760 Vordingborg
Evy Ruth Hansen, Pilealle 11, 4760 Vordingborg

Revisor

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i at drive virksomhed med ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 97 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -32 t.kr. Det er selskabets første år og ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, idet året har været præget af opstarten.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2/1 - 31/12</u> <u>2017</u>
Bruttofortjeneste	96.852
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-78.984
Driftsresultat	17.868
1 Øvrige finansielle omkostninger	-36.479
Resultat før skat	-18.611
Skat af årets resultat	-13.276
Årets resultat	-31.887
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-31.887
Disponeret i alt	-31.887

Balance

Aktiver	31/12 2017
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
2 Grunde og bygninger	2.658.530
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.658.530</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.658.530</u>
Omsætningsaktiver	
Udskudte skatteaktiver	12.332
Andre tilgodehavender	104.347
Tilgodehavender i alt	<u>116.679</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>116.679</u>
Aktiver i alt	<u>2.775.209</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
Passiver	
Egenkapital	
3 Virksomhedskapital	50.000
4 Overført resultat	-31.887
Egenkapital i alt	<u>18.113</u>
Gældsforpligtelser	
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.656.449
Deposita	112.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.769.399</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	13.067
Gæld til pengeinstitutter	121.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	408.715
Selskabsskat	25.608
Anden gæld	390.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>987.697</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.757.096</u>
Passiver i alt	<u>2.775.209</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2/1 - 31/12 2017
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	36.479
	36.479
2. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	2.737.514
Kostpris 31. december 2017	2.737.514
Årets afskrivninger	-78.984
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-78.984
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	2.658.530
3. Virksomhedskapital	
Kontant kapitaludvidelse	50.000
	50.000
4. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	-31.887
	-31.887
5. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.669.516
Heraf forfalder inden for 1 år	-13.067
	1.656.449
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.608.646

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.670 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.659 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Masnedø Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år
Mindre forbedringsarbejder på ejendom	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.