

# M.S. Development ApS

Nordhusvej 1 B  
3220 Tisvildeleje

CVR-nr. 38 59 63 49

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2019 (4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. august 2020

---

Michael Mansa  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2019	
Balance pr. 31. december 2019	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter til årsrapporten	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for M.S. Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 11. august 2020

### Direktion

Michael Mansa  
direktør

Sigurd Bjarnason Kongsgaard  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i M.S. Development ApS

Vi har opstillet årsrapporten for M.S. Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 11. august 2020

### Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Kjeld Birk  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne15273

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

M.S. Development ApS  
Nordhusvej 1 B  
3220 Tisvildeleje

CVR-nr.: 38 59 63 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. januar 2016

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Michael Mansa, direktør  
Sigurd Bjarnason Kongsgaard, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden i forbindelse hermed bestående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 803.009, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.189.863.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-254.256</b>	<b>-2.372.753</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-189.227</u>	<u>-135.085</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-443.483</b>	<b>-2.507.838</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-80.561	-25.000
Andre driftsomkostninger		<u>-189.316</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-713.360</b>	<b>-2.532.838</b>
Finansielle indtægter		958	233
Finansielle omkostninger		<u>-289.261</u>	<u>-494.225</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.001.663</b>	<b>-3.026.830</b>
Skat af årets resultat	2	<u>198.654</u>	<u>658.082</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-803.009</u></b>	<b><u>-2.368.748</u></b>
Overført resultat		<u>-803.009</u>	<u>-2.368.748</u>
		<b><u>-803.009</u></b>	<b><u>-2.368.748</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.842.500	3.661.461
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.842.500</u>	<u>3.661.461</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.842.500</u>	<u>3.661.461</u>
Omsætningsejendomme		8.608.126	160.400
<b>Varebeholdninger</b>		<u>8.608.126</u>	<u>160.400</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.905
Andre tilgodehavender		744.274	1.420.667
Udskudt skatteaktiv		928.773	730.119
Periodeafgrænsningsposter		0	21.750
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.673.047</u>	<u>2.184.441</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>54</u>	<u>1.415.078</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>10.281.227</u>	<u>3.759.919</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.123.727</u>	<u>7.421.380</u>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		0	64.832
Reserve for opskrivninger		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		<u>-3.414.863</u>	<u>-2.676.686</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>-2.189.863</u></b>	<b><u>-1.386.854</u></b>
Kreditinstitutter		3.790.933	2.481.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.709.378	350.618
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.740.818	3.017.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	4.759
Anden gæld		2.861	2.953.733
Deposita		<u>69.600</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.313.590</u></b>	<b><u>8.808.234</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.313.590</u></b>	<b><u>8.808.234</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.123.727</u></b>	<b><u>7.421.380</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	186.455	134.209
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.772</u>	<u>876</u>
	<b><u>189.227</u></b>	<b><u>135.085</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-198.654</u>	<u>-658.082</u>
	<b><u>-198.654</u></b>	<b><u>-658.082</u></b>
Samlet skat i sambeskatningen udgør kr. 0.		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019		2.826.861
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-160.400
Tilgang i årets løb		<u>261.600</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>2.928.061</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		<u>1.100.000</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>1.100.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		105.000
Årets afskrivninger		<u>80.561</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>185.561</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>3.842.500</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	64.832	1.100.000	-2.676.686	-1.386.854
Årets resultat	0	0	0	-803.009	-803.009
Overført fra overkurs ved emission	0	-64.832	0	64.832	0
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>1.100.000</b>	<b>-3.414.863</b>	<b>-2.189.863</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000	100.000	100.000
Tilgang i året	0	0	25.000	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>100.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M. Mansa Management Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 36.800 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 36.800 til sikkerhed for bankgæld.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.S. Development ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Omsætningsejendomme har tidligere været præsenteret som materielle anlægsaktiver. Ved ændring af regnskabspraksis, vil denne type af ejendomme fremadrettet blive præsenteret som varebeholdninger.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ingen effekt på de regnskabsmæssige tal, der er alene tale om en mere retvisende præsentation af aktiverne.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### Varebeholdninger

Omsætningsejendomme, som omfatter ejendomme, grundarealer og projektudviklingsager, der endnu ikke er solgt, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger direkte relateret til overtagelsen samt efterfølgende forbedringer. Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at gennemføre salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udviklingen i forventet salgpris.

Omsætningsejendomme klassificeres som varebeholdninger under kortfristede aktiver.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 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, 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)