

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 2021 (6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. juni 2022

Michael Mansa
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2021	
Balance pr. 31. december 2021	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tisvildeleje, den 16. juni 2022

Direktion

Michael Mansa
direktør

Sigurd Bjarnason Kongsgaard
direktør

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. juni 2022

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 2021

Stiftet: 1. januar 2016

Regnskabsår: 6. 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 2.641.967, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.779.544.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttotab		-2.587.426	103.982
Personaleomkostninger	1	<u>-121.130</u>	<u>-144.444</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-2.708.556	-40.462
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-30.361	-29.773
Andre driftsomkostninger		<u>-81.756</u>	<u>-152.385</u>
Resultat før finansielle poster		-2.820.673	-222.620
Finansielle indtægter	2	7.732	994
Finansielle omkostninger		<u>-474.085</u>	<u>-464.063</u>
Resultat før skat		-3.287.026	-685.689
Skat af årets resultat	3	<u>645.059</u>	<u>144.301</u>
Årets resultat		<u>-2.641.967</u>	<u>-541.388</u>
Overført resultat		<u>-2.641.967</u>	<u>-541.388</u>
		<u>-2.641.967</u>	<u>-541.388</u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	26.665.000	39.055.526
Grunde og bygninger	5	3.890.454	3.861.986
Materielle anlægsaktiver		30.555.454	42.917.512
Anlægsaktiver i alt		30.555.454	42.917.512
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		51.826	50.711
Andre tilgodehavender		4.742	5.000
Udskudt skatteaktiv		1.268.635	1.073.074
Tilgodehavende moms og afgifter		0	1.682.008
Periodeafgrænsningsposter		4.146	0
Tilgodehavender		1.329.349	2.810.793
Likvide beholdninger		2.139.000	0
Omsætningsaktiver i alt		3.468.349	2.810.793
Aktiver i alt		34.023.803	45.728.305

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.693.674	1.100.000
Overført resultat		-6.598.218	-3.956.251
Egenkapital	6	-3.779.544	-2.731.251
Andre kreditinstitutter		0	5.000.000
Anden gæld		0	15.170
Langfristede gældsforpligtelser		0	5.015.170
Banker		16.709.191	18.608.184
Kreditinstitutter		4.500.000	11.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		428.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		715.463	2.780.945
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.315.049	7.789.156
Gæld til associerede virksomheder		4.110.905	3.179.413
Anden gæld		2.954.539	17.388
Deposita		70.200	69.300
Kortfristede gældsforpligtelser		37.803.347	43.444.386
Gældsforpligtelser i alt		37.803.347	48.459.556
Passiver i alt		34.023.803	45.728.305

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	119.806	142.498
Andre omkostninger til social sikring	1.324	1.946
	121.130	144.444
	121.130	144.444
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	7.732	994
	7.732	994
	7.732	994
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-645.059	-144.301
	-645.059	-144.301
	-645.059	-144.301
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021		39.055.526
Tilgang i årets løb		10.435.951
Afgang i årets løb		-24.869.649
Kostpris 31. december 2021		24.621.828
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		2.043.172
Værdireguleringer 31. december 2021		2.043.172
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		26.665.000

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021	3.036.149
Kostpris 31. december 2021	3.036.149
Opskrivninger 1. januar 2021	1.100.000
Opskrivninger 31. december 2021	1.100.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	215.334
Årets afskrivninger	30.361
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	245.695
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.890.454

6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.100.000	-3.956.251	-2.731.251
Årets opskrivning	0	1.593.674	0	1.593.674
Årets resultat	0	0	-2.641.967	-2.641.967
Egenkapital 31. december 2021	125.000	2.693.674	-6.598.218	-3.779.544

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	125.000	125.000	125.000	125.000	100.000
Tilgang i året	0	0	0	0	25.000
Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Noter

7 Eventualforpligtelser

Tredjemænd har overfor selskabet stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Ringkjøbing Landbobank.

Arbejdsgarantiforpligtelser udgør t.kr. 25.

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 38.925 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 38.925 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.S. Development ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

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.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

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 mv. 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 finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

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

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Dagsværdireserve

I dagsværdien indregnes årets ændring ved værdiansættelse af investeringsejendomme ekskl. udskudt skat.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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