

MSA Ejendomme Esbjerg ApS

CVR-nr.: 41232331

Sjællandsgade 22 3 th
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/05/2022

Mads Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MSA Ejendomme Esbjerg ApS
Sjællandsgade 22 3 th
6700 Esbjerg

CVR-nr: 41232331
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for MSA Ejendomme Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Esbjerg , den 08/05/2022

Direktion

Søren Søndergaard Christensen

Mads Christensen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev et overskud på 377 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme som bl.a. skyldes renovering.

Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet forhold efter balancedagen der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Manglende sammenlignelighed

Sidste år omfatter en forkortet regnskabsperiode hvorfor den ikke er direkte sammenlignelig med dette år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder væsentligt ejendomsomkostninger og sekundært administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret. Dette omfatter væsentligst bidrag til ejerforeninger samt ejendomsskat og øvrige vedligeholdelsesomkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt gebyr mv. relateret til finansielle forpligtelser.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres som udgangspunkt ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Ved fastsættelsen af dagsværdi tages der desuden højde for sammenlignelige transaktioner.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		177.683	69.866
Resultat af ordinær primær drift		177.683	69.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		348.323	33.699
Øvrige finansielle omkostninger		-42.973	-13.943
Ordinært resultat før skat		483.033	89.622
Skat af årets resultat		-106.267	-19.167
Årets resultat		376.766	70.455
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		376.766	70.455
I alt		376.766	70.455

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		5.548.699	2.313.000
Materielle aktiver i alt	1	5.548.699	2.313.000
Langfristede aktiver i alt		5.548.699	2.313.000
Tilgodehavende skat		63	0
Andre tilgodehavender		4.139	2.103
Periodeafgrænsningsposter		0	849
Tilgodehavender i alt		4.202	2.952
Likvide beholdninger		0	3.730
Kortfristede aktiver i alt		4.202	6.682
AKTIVER I ALT		5.552.901	2.319.682

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		447.221	70.455
Egenkapital i alt		487.221	110.455
Udskudt skat		97.245	7.414
Langfristede forpligtelser i alt		97.245	7.414
Gæld til banker		1.426.590	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.900	0
Skyldig selskabsskat		0	754
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.420.777	2.145.759
Deposita		116.168	55.300
Kortfristede forpligtelser i alt		4.968.435	2.201.813
Forpligtelser i alt		5.065.680	2.209.227
PASSIVER I ALT		5.552.901	2.319.682

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	70.455	110.455
Årets resultat	0	376.766	376.766
Egenkapital, ultimo	40.000	447.221	487.221

Noter

1. Materielle aktiver i alt

	Investeringsjendomme		
	kr.		
Kostpris primo	2.279.301	0	0
Tilgang	2.887.376	0	0
Afgange	0	0	0
Kostpris ultimo	5.166.677	0	0
Dagsværdiregulering primo	33.699	0	0
Årets dagsværdiregulering	348.323	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	382.022	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.584.699	0	0

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Selskabet ejer pr. balancedagen 8 beboelseslejligheder beliggende i Esbjerg og med en samlet størrelse på 397m².

Den anvendte afkastsats udgør 5,5% pr. balancedagen. Anvendt afkastsats er uændret fra sidste regnskabsår.

Alle lejlighederne er fuldt udlejet.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 305 t.kr. pr. 31.12.2021.

En ændring i afkastsatsen på 0,25 %-point vil ændre dagsværdien med cirka 270 t.kr.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebreve nom. 1.383 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi udgør 2.035 t.kr. pr. 31.12.2021.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0