
MSA Ejendomme Esbjerg ApS

CVR-nr.: 41232331

Sjællandsgade 22 3 th
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

04/06/2024

Mads Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 04/06/2024

Direktion

Søren Søndergaard Christensen

Mads Christensen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er boligudlejning.

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.

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 væsentligst ejendomsomkostninger og sekundært administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

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

Finansielle omkostninger

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

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 nominel 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 nominel 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		392.423	336.899
Resultat af ordinær primær drift		392.423	336.899
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	10.166
Øvrige finansielle omkostninger		-108.632	-80.327
Ordinært resultat før skat		283.791	266.738
Skat af årets resultat		-62.434	-58.683
Årets resultat		221.357	208.055
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		221.357	208.055
I alt		221.357	208.055

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.115.000	6.115.000
Materielle aktiver i alt	1	6.115.000	6.115.000
Langfristede aktiver i alt		6.115.000	6.115.000
Andre tilgodehavender		0	6.720
Periodeafgrænsningsposter		615	0
Tilgodehavender i alt		615	6.720
Likvide beholdninger		0	0
Kortfristede aktiver i alt		615	6.720
AKTIVER I ALT		6.115.615	6.121.720

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		876.633	655.276
Egenkapital i alt		916.633	695.276
Udskudt skat		101.959	101.959
Langfristede forpligtelser i alt		101.959	101.959
Gæld til banker		484.762	1.663.076
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.700	8.700
Skyldig selskabsskat		62.434	53.969
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.399.260	3.437.823
Deposita		146.867	160.917
Kortfristede forpligtelser i alt		5.097.023	5.324.485
Forpligtelser i alt		5.198.982	5.426.444
PASSIVER I ALT		6.115.615	6.121.720

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	655.276	695.276
Årets resultat		221.357	221.357
Egenkapital, ultimo	40.000	876.633	916.633

Noter

1. Materielle aktiver i alt

	Investeringsejendomme		
	kr.		
Kostpris primo	5.722.812	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgange	0	0	0
Kostpris ultimo	5.722.812	0	0
Dagsværdiregulering primo	392.188	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	392.188	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	6.115.000	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 9 beboelseslejligheder beliggende i Esbjerg og med en samlet størrelse på 450m².

Den anvendte afkastsats udgør 6,25% pr. balancedagen. I 2022 udgjorde anvendt afkastsats 6%

Alle lejlighederne er fuldt udlejet.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 383 t.kr. pr. 31.12.2023.

En ændring i afkastsatsen på 0,25 %-point vil ændre dagsværdien med cirka 250 t.kr.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebreve nom. 1.892 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi udgør 2.735 t.kr. pr. 31.12.2023.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.