

# **MSA Ejendomme Esbjerg ApS**

Sjællandsgade 22 3 th  
6700 Esbjerg

Årsrapport  
6. marts 2020 - 31. december 2020

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

**18/03/2021**

---

**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: 06/03/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 06. marts 2020 - 31. december 2020 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 18/03/2021

### 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 blev et overskud på 70.455 kr. og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2020 110.455 kr.

Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende under hensyn til at det er selskabets første regnskabsår, samt at regnskabsåret ikke har udgjort 12 måneder.

Der er i regnskabsåret købt 3 lejligheder beliggende i Esbjerg. Alle lejligheder er udlejet og der har ikke været realiseret tomgang i året.

## **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.

### 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.

### 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 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.

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 6. mar. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>69.866</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>69.866</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		33.699
Øvrige finansielle omkostninger		-13.943
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>89.622</b>
Skat af årets resultat	1	-19.167
<b>Årets resultat</b>		<b>70.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		70.455
<b>I alt</b>		<b>70.455</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme		2.313.000
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.313.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>2.313.000</b>
Andre tilgodehavender		2.103
Periodeafgrænsningsposter		849
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.952</b>
Likvide beholdninger		3.730
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>6.682</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.319.682</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		70.455
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>110.455</b>
Udskudt skat		7.414
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>7.414</b>
Skyldig selskabsskat		754
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.145.759
Deposita		55.300
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>2.201.813</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>2.209.227</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.319.682</b>

## Egenkapitalopgørelse 6. mar. 2020 - 31. dec. 2020

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat		70.455	70.455
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000		40.000
Egenkapital, ultimo	40.000	70.455	110.455

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020	
	kr.	
Aktuel skat	11.753	0
Ændring af udskudt skat	7.414	0
Regulering vedr. tidligere år	0	0
	<u>19.167</u>	<u>0</u>

### 2. Materielle aktiver i alt

	Investeringsjendomme		
	kr.		
Kostpris primo	0	0	0
Tilgang	2.279.301	0	0
Afgange	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.279.301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering primo	0	0	0
Årets dagsværdiregulering	33.699	0	0
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>33.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.313.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi**

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

Selskabet ejer pr. balancedagen 3 beboelseslejligheder beliggende i Esbjerg og med en samlet størrelse på 160m<sup>2</sup>.

Den anvendte afkastsats udgør 5,5% pr. balancedagen.

Alle lejlighederne er fuldt udlejet.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 127 t.kr. pr. 31.12.2020.

En ændring i afkastsatsen på 0,25 %-point vil ændre dagsværdien med cirka 105 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### **4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2020**

0