
MSA Ejendomme Esbjerg ApS

CVR-nr.: 41232331

Sjællandsgade 22 3 th
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

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

18/06/2025

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: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledespåtegning

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

, den

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.

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 rentekomkostninger 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		350.698	392.423
Resultat af ordinær primær drift		350.698	392.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.250	0
Øvrige finansielle omkostninger		-88.023	-108.632
Ordinært resultat før skat		265.925	283.791
Skat af årets resultat		-55.642	-62.434
Årets resultat		210.283	221.357
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		210.283	221.357
I alt		210.283	221.357

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.118.250	6.115.000
Materielle aktiver i alt	1	6.118.250	6.115.000
Langfristede aktiver i alt		6.118.250	6.115.000
Andre tilgodehavender		11.070	0
Periodeafgrænsningsposter		0	615
Tilgodehavender i alt		11.070	615
Likvide beholdninger		0	0
Kortfristede aktiver i alt		11.070	615
AKTIVER I ALT		6.129.320	6.115.615

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.086.916	876.633
Egenkapital i alt		1.126.916	916.633
Udskudt skat		102.674	101.959
Langfristede forpligtelser i alt		102.674	101.959
Gæld til banker		246.164	484.762
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.700
Skyldig selskabsskat		57.250	62.434
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.465.249	4.399.260
Deposita		131.067	146.867
Kortfristede forpligtelser i alt		4.899.730	5.097.023
Forpligtelser i alt		5.002.404	5.198.982
PASSIVER I ALT		6.129.320	6.115.615

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	876.633	916.633
Årets resultat		210.283	210.283
Egenkapital, ultimo	40.000	1.086.916	1.126.916

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	3.250	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	395.438	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	6.118.250	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 2023 udgjorde anvendt afkastsats 6,25%. En af lejlighederne er solgt efter balancedagen, og værdiansat til salgssum fratrukket handelsomkostninger.

Alle lejlighederne er fuldt udlejet.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 383 t.kr. pr. 31.12.2024.

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. 31.12.2024.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der er ingen der har modtaget vederlag.