
MSA Ejendomme Esbjerg ApS

CVR-nr.: 41232331

Sjællandsgade 22 3 th
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

20/06/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 20/06/2023

Direktion

Søren Søndergaard Christensen

Mads Christensen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål 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 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 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

budgettede 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		336.899	177.683
Resultat af ordinær primær drift		336.899	177.683
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.166	348.323
Øvrige finansielle omkostninger		-80.327	-42.973
Ordinært resultat før skat		266.738	483.033
Skat af årets resultat		-58.683	-106.267
Årets resultat		208.055	376.766
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		208.055	376.766
I alt		208.055	376.766

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.115.000	5.548.699
Materielle aktiver i alt	1	6.115.000	5.548.699
Langfristede aktiver i alt		6.115.000	5.548.699
Tilgodehavende skat		0	63
Andre tilgodehavender		6.720	4.139
Tilgodehavender i alt		6.720	4.202
Likvide beholdninger		0	0
Kortfristede aktiver i alt		6.720	4.202
AKTIVER I ALT		6.121.720	5.552.901

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		655.276	447.221
Egenkapital i alt		695.276	487.221
Udskudt skat		101.959	97.245
Langfristede forpligtelser i alt		101.959	97.245
Gæld til banker		1.663.076	1.426.590
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.700	4.900
Skyldig selskabsskat		53.969	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.437.823	3.420.777
Deposita		160.917	116.168
Kortfristede forpligtelser i alt		5.324.485	4.968.435
Forpligtelser i alt		5.426.444	5.065.680
PASSIVER I ALT		6.121.720	5.552.901

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note
2

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	447.221	487.221
Årets resultat	0	208.055	208.055
Egenkapital, ultimo	40.000	655.276	695.276

Noter

1. Materielle aktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.		
Kostpris primo	5.166.677	0	0
Tilgang	556.135	0	0
Afgange	0	0	0
Kostpris ultimo	5.722.812	0	0
Dagsværdiregulering primo	382.022	0	0
Årets dagsværdiregulering	10.166	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% pr. balancedagen. I 2021 udgjorde anvendt afkastsats 5,5%

Alle lejlighederne er fuldt udlejet.

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 367 t.kr. pr. 31.12.2022.

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. 31.12.2022.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0

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