

# MSJ Ejendomme Ebberup ApS

Mejerivej 1

5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 39538571

## Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. marts 2024

---

Morten Henrik Stage Jacobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for MSJ Ejendomme Ebberup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 7. marts 2024

### Direktion

Morten Henrik Stage Jacobsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i MSJ Ejendomme Ebberup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MSJ Ejendomme Ebberup ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense C, den 7. marts 2024

**e-revisor.com**

**godkendt revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 36412143

Morten Wagner

Registreret revisor

mne32904

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	MSJ Ejendomme Ebberup ApS Mejervej 1 5620 Glamsbjerg
CVR-nr.	39538571
Stiftelsesdato	9. april 2018
Hjemsted	Assens
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Morten Henrik Stage Jacobsen
<b>Revisor</b>	e-revisor.com godkendt revisionspartnerselskab Promenadebyen 16 5000 Odense C
Telefon	42 963 112
E-mail	wagner@e-revisor.com
Hjemmeside	www.e-revisor.com
CVR-nr.	36412143

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 140.181, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 4.194.910, og en egenkapital på kr. 1.077.928.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for MSJ Ejendomme Ebberup ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes

## Anvendt regnskabspraksis

eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-100%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>421.029</b>	<b>293.315</b>
Personaleomkostninger	1	-95.000	-51.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.910	-6.910
<b>Driftsresultat</b>		<b>319.119</b>	<b>234.905</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	4.539
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-51.583	-22.473
Andre finansielle omkostninger		-85.885	-35.269
<b>Resultat før skat</b>		<b>181.651</b>	<b>181.702</b>
Skat af årets resultat	2	-41.470	-41.492
<b>Årets resultat</b>		<b>140.181</b>	<b>140.210</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		140.181	140.210
<b>Resultatdisponering</b>		<b>140.181</b>	<b>140.210</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	4.043.763	2.628.424
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.043.763</b>	<b>2.628.424</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.043.763</b>	<b>2.628.424</b>
Likvide beholdninger		151.147	160.917
Omsætningsaktiver		151.147	160.917
<b>Aktiver</b>		<b>4.194.910</b>	<b>2.789.341</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.027.928	887.747
<b>Egenkapital</b>		<b>1.077.928</b>	<b>937.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.066.151	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.066.151</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		19.800	0
Gæld til banker		891	698.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.998	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.762.005	969.836
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		41.470	41.492
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.860	41.935
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.007	278
Deposita		169.800	95.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.050.831</b>	<b>1.851.594</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.116.982</b>	<b>1.851.594</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.194.910</b>	<b>2.789.341</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	5		
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	887.747	937.747
Årets resultat		140.181	140.181
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.027.928</b>	<b>1.077.928</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Virksomhedskapitalen er fordelt i 50 anparter á kr. 1.000.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	95.000	51.500
	<b>95.000</b>	<b>51.500</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede		1

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	41.470	41.492
	<b>41.470</b>	<b>41.492</b>

**3. Grunde og bygninger**

Kostpris primo	2.662.357	770.057
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.422.249	1.892.300
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.084.606</b>	<b>2.662.357</b>
Af- og nedskrivninger primo	-33.933	-27.023
Årets afskrivninger	-6.910	-6.910
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-40.843</b>	<b>-33.933</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.043.763</b>	<b>2.628.424</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.066.151	19.800	997.000
	<b>1.066.151</b>	<b>19.800</b>	<b>997.000</b>

**5. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning**

Der er ingen betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

**6. Eventualaktiver**

Der er ingen eventualaktiver pr. statusdagen.

## Noter

2023

2022

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for MSJ Holding Ebberup ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt tkr. 1.806 i grunde og bygninger.

Heraf er deponeret ejerpantebrev for tkr. 1.806 til sikkerhed for bank engagement.

Den regnskabsmæssige værdi af de berørte grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2023 tkr. 2.222.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 1.422.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Henrik Stage Jacobsen

MSJ Ejendomme Ebberup ApS CVR: 39538571

Direktør

På vegne af: Morten Henrik Stage Jacobsen

Serienummer: 45a01376-929f-4348-ad33-2cb90af3ab94

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-03-08 05:57:59 UTC



## Morten Wagner

E-REVISOR.COM GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

36412143

Registreret revisor

På vegne af: e-revisor.com godkendt revisionspartner...

Serienummer: c99417a2-b7c6-42df-914b-75c0c5dc3c64

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-08 07:07:00 UTC



## Morten Henrik Stage Jacobsen

MSJ Ejendomme Ebberup ApS CVR: 39538571

Dirigent

På vegne af: Morten Henrik Stage Jacobsen

Serienummer: 45a01376-929f-4348-ad33-2cb90af3ab94

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-03-08 07:25:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3MBI2-4Y563-4OEQN-UZ1SM-P2GQ1-KOE00

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**