

# **MSDK COMPANY ApS**

Ved Anlægget 6C, st. tv.  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

**30/04/2021**

---

**Lasse Nybo Kæseler**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** MSDK COMPANY ApS  
Ved Anlægget 6C, st. tv.  
7100 Vejle

e-mailadresse: mail@minsolcelle.dk

CVR-nr: 34487944

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for MSDK COMPANY 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.

Vejle, den 30/04/2021

**Direktion**

Lasse Nybo Kæseler

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, investeringsvirksomhed, samt andre beslægtede aktiviteter efter ledelsens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende i forhold til det forventede afkast af den investerede kapital.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en boligudlejningsejendom.

COVID-19 har ikke påvirket selskabets resultat væsentligt i regnskabsåret 2020. Selskabets ledelse forventer ikke, at Covid-19 vil påvirke aktiviteten i regnskabsåret 2021 væsentligt. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt.

## Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Ændringen består i at investeringsejendomme måles til dagsværdi i stedet for kostpris. Ændringen skyldes at ledelsen vurderer at denne regnskabspraksis vil skabe et mere retvisende billede af selskabets resultat og økonomiske stilling fremover.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for yderligere oplysninger.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Ingen væsentlige begivenheder efter regnskabets afslutning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

### Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Ændringen består i at investeringsejendomme måles til dagsværdi i stedet for kostpris. Ændringen skyldes at ledelsen vurderer at denne regnskabspraksis vil skabe et mere retvisende billede af selskabets resultat og økonomiske stilling fremover.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset, da ledelsen skønner, at den valgte regnskabspraksis sidste år ikke i væsentlig omfang afviger fra den nye regnskabspraksis.

Den beløbsmæssige betydning af ændringen kan opsummeres således:

Resultat: + TDKK 89  
 Aktiverne: + TDKK 89  
 Gæld: TDKK 0  
 Egenkapital: + TDKK 89

### Generelt

Årsrapporten for MSDK Company ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### **Balance**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverendører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning målet investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra en ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettoalgpris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede ETF'ere, Certificater, Investeringsforeninger og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>133.002</b>	<b>94.534</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-9.661
Andre driftsomkostninger		-170.140	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-37.138</b>	<b>84.873</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		73.295	0
Andre finansielle indtægter		30.811	38.745
Øvrige finansielle omkostninger		-36.707	-14.387
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>30.261</b>	<b>109.231</b>
Skat af årets resultat	1	-29.700	-26.800
<b>Årets resultat</b>		<b>561</b>	<b>82.431</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		561	82.431
<b>I alt</b>		<b>561</b>	<b>82.431</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		1.375.000	1.844.345
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.375.000</b>	<b>1.844.345</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		52.100	64.900
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>52.100</b>	<b>64.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.427.100</b>	<b>1.909.245</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.050
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.050</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		135.940	165.460
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>135.940</b>	<b>165.460</b>
Likvide beholdninger		77.616	1.267
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>213.556</b>	<b>167.777</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.640.656</b>	<b>2.077.022</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	3	80.000	80.000
Overført resultat		215.803	215.242
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>295.803</b>	<b>295.242</b>
Gæld til banker		885.847	1.231.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>885.847</b>	<b>1.264.075</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.500	32.500
Gæld til banker		7.409	102.464
Skyldig selskabsskat		26.025	20.569
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		393.072	394.672
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>459.006</b>	<b>517.705</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.344.853</b>	<b>1.781.780</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.640.656</b>	<b>2.077.022</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	27.700	26.800
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>27.700</u>	<u>26.800</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1.858.460	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-556.755	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.301.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	73.295	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>73.295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-14.115	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	14.115	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.375.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 aktier a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i Anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.01.2020.	80.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>

#### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.375.000.

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

##### Usikkerhed ved indregning og måling

MSDK Company ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris.

Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til nedenstående følsomhedsanalyse ved opgørelsen af dagsværdien.

##### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.375.000 med et anvendt afkastkrav på 4,24 %.

##### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et fastsat afkastkrav på 4,24 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændring i afkastkrav med +0,50 % ville ændre dagsværdien til DKK 1.230.000.

Ændring i afkastkrav med -0,50 % ville ændre dagsværdien til DKK 1.559.000.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen ansatte end direktøren.