

MS Bolig Invest ApS

c/o Martin Riis Søndergaard, Rævebakken 33, 9760 Vrå
CVR-nr. 44 66 75 84

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. marts 2025

Martin Riis Søndergaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

Selskabsoplysninger

Selskabet MS Bolig Invest ApS
c/o Martin Riis Søndergaard
Rævebakken 33
9760 Vrå

CVR-nr.: 44 66 75 84
Stiftet: 28. februar 2024
Kommune: Hjørring
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Martin Riis Søndergaard

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
9800 Hjørring

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S
Østergade 8
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for MS Bolig Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 17. marts 2025

Direktion:

Martin Riis Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i MS Bolig Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MS Bolig Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 17. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Marie Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49112

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet via en skattefri virksomhedsomdannelse pr. 28. februar 2024, med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024.

Selskabet har i regnskabsåret opført 6 boliger for i alt 6,1 mio. kr. Disse boliger er færdigjort i 1. kvartal 2025. Selskabets ledelse forventer at udleje boligerne og derigennem opnå en bedre indtjening i 2025. Herudover har selskabets anpartshaver bekræftet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed således at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.
Bruttofortjeneste		415.177
<hr/>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.924
Driftsresultat		396.253
<hr/>		
Andre finansielle indtægter		50.079
Øvrige finansielle omkostninger	1	-406.701
Resultat før skat		39.631
<hr/>		
Skat af årets resultat	2	-26.378
Årets resultat		13.253
<hr/>		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		13.253
I alt		13.253
<hr/>		

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.
Grunde og bygninger		13.084.533
Materielle anlægsaktiver	3	13.084.533
Anlægsaktiver		13.084.533
<hr/>		
Aktiver		13.084.533

Passiver

Anpartskapital		40.000
Overført resultat		824.985
Egenkapital		864.985
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat		384.611
Hensatte forpligtelser		384.611
<hr/>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.470.132
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.470.132
<hr/>		
Gæld til pengeinstitutter		10.100.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		28.278
Selskabsskat		21.186
Anden gæld		22.059
Deposita		182.900
Kortfristede gældsforpligtelser		10.364.805
Gældsforpligtelser		11.834.937
<hr/>		
Passiver		13.084.533

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Forudsætninger for fortsat drift	7
Medarbejderforhold	8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering			13.253	13.253
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse	40.000	811.732		851.732
Overførsler				
Overført overkurs		-811.732	811.732	0
Egenkapital 31. december 2024	40.000	0	824.985	864.985

Noter

	2024 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	45.632
Finansielle omkostninger i øvrigt	361.069
	406.701

2 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	21.186
Regulering af udskudt skat	5.192
	26.378

3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		
Kostpris 1. januar 2024		6.980.000
Tilgang		6.123.457
Kostpris 31. december 2024		13.103.457
Årets afskrivninger		18.924
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		18.924
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		13.084.533

4 Langfristede gældsforpligtelser			
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.470.132	0	1.470.132
	1.470.132	0	1.470.132

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Martin Søndergaard Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.403 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.085 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.

7 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret opført 6 boliger for i alt 6,1 mio. kr. Disse boliger er færdigjort i 1. kvartal 2025. Selskabets ledelse forventer at udleje boligerne og derigennem opnå en bedre indtjening i 2025. Herudover har selskabets anpartshaver bekræftet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed således at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

2024

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MS Bolig Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.