

---

# MSP EJENDOMSINVEST APS

**CVR-nr.: 43104225**

Gramrodevej 8  
7130 Juelsminde

Årsrapport  
4. marts 2022 - 31. december 2022

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

**28/06/2023**

---

**Simon Pedersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      MSP EJENDOMSINVEST APS  
Gramrodevej 8  
7130 Juelsminde

CVR-nr.:            43104225  
Regnskabsår:      04/03/2022 - 31/12/2022

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 04. marts 2022 - 31. december 2022 for MSP EJENDOMSINVEST 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.

Juelsminde, den 28/06/2023

## Direktion

Simon Munkholm Pedersen

Martin Teglgård Pedersen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at investere i og eje fast ejendom samt virksomhed i tilknytning hertil.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2022 udgør 172.186 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles 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.

#### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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 budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 4. mar. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>31.988</b>
Personaleomkostninger		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>31.988</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		228.001
Øvrige finansielle omkostninger		-42.178
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>217.811</b>
Skat af årets resultat	1	-45.625
<b>Årets resultat</b>		<b>172.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		172.186
<b>I alt</b>		<b>172.186</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme		1.500.000
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.500.000</b>
Udsudte skatteaktiver		4.536
<b>Finansielle aktiver i alt</b>		<b>4.536</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.504.536</b>
Likvide beholdninger		46.178
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>46.178</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.550.714</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		172.186
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>212.186</b>
Udskudt skat		50.160
Gæld til banker		914.474
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>964.634</b>
Gæld til banker		60.600
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		218.313
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		27.481
Periodeafgrænsningsposter		8.000
Deposita		59.500
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>373.894</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.338.528</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.550.714</b>

## Egenkapitalopgørelse 4. mar. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat		172.186	172.186
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000		40.000
Egenkapital, ultimo	40.000	172.186	212.186

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	45.625

### 2. Materielle aktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgang i årets løb	1.271.999
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>1.271.999</b>
Værdireguleringer 1. januar 2022	0
Årets værdireguleringer	228.001
<b>Værdireguleringer pr. 31. december 2022</b>	<b>228.001</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>1.500.000</b>

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:  
Ejerpantebreve på i alt TDKK 998, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af TDKK 1.500.

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

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

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 1.500.000 kr., hvilket medfører en værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 228.001 kr. Det anvendte afkastkrav ved den indregnede værdi af investeringsejendommen udgør 5,84%.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	2