

---

# MSP EJENDOMSINVEST APS

**CVR-nr.: 43104225**

Gramrodevej 8  
7130 Juelsminde

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/06/2025**

---

**Simon Munkholm 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:    01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 24/06/2025

## Direktion

Simon Munkholm Pedersen  
direktør

Martin Teglgård Pedersen  
direktør

# 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 2024 udgør 4.207 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 2024 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 ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

### 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

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 2024 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>74.932</b>	<b>82.998</b>
Personaleomkostninger			0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>74.932</b>	<b>82.998</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver			0
Andre finansielle indtægter		28	3
Øvrige finansielle omkostninger		-65.311	-63.554
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>9.649</b>	
Skat af årets resultat	1	-5.442	-959
<b>Årets resultat</b>		<b>4.207</b>	<b>18.488</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.207	18.488
<b>I alt</b>		<b>4.207</b>	<b>18.488</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.500.000	1.500.000
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
Udskudte skatteaktiver		0	3.577
<b>Finansielle aktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>3.577</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.500.000</b>	<b>1.503.577</b>
Andre tilgodehavender		535	
Periodeafgrænsningsposter		1.374	
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.909</b>	
Likvide beholdninger		19.659	7.227
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>21.568</b>	<b>7.227</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.521.568</b>	<b>1.510.804</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		194.882	190.675
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>234.882</b>	<b>230.675</b>
Udskudt skat		50.160	50.160
Gæld til banker		899.351	906.121
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>949.511</b>	<b>956.281</b>
Gæld til banker		60.600	60.600
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		240.690	229.228
Skyldig selskabsskat		1.865	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20	20
Deposita		34.000	34.000
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>337.175</b>	<b>323.848</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.286.686</b>	<b>1.280.129</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.521.568</b>	<b>1.510.804</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	190.675	230.675
Årets resultat		4.207	4.207
Egenkapital, ultimo	40.000	194.882	234.882

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.865	959
Ændring af udskudt skat	257	0
Regulering vedrørende tidligere år	3.320	0
	<b>5.442</b>	<b>959</b>

### 2. Materielle aktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris 1. januar 2023	1.271.999
Tilgang i årets løb	0
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>1.271.999</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023	228.001
Årets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer pr. 31. december 2023</b>	<b>228.001</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>1.500.000</b>

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

Investeringsjendomme 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.

Det anvendte afkastkrav ved den indregnede værdi af investeringsejendommen udgør 5,13%.

#### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	2

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