

# Ejendomsselskabet MSM ApS

Strandvejen 118, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 36 05 46 46

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. april 2026

---

Thomas Johan Havemann

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf. : 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet MSM ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 36 05 46 46 Stiftet: 30. juli 2014 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Johan Havemann Anne Mette Zibrandt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet MSM 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. april 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Johan Havemann

\_\_\_\_\_  
Anne Mette Zibrandt

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet MSM ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet MSM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 10. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse af lejeboligprojekt.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.432 tkr. og er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse med 5.800 tkr. Selskabets ejendomsprojekt er fortsat under udvikling.

Selskabet udvikler et boligprojekt med henblik på udlejning som investeringsejendom. Projektet følger den overordnede tidsplan. Den erhvervs-mæssige aktivitet forventes således at medføre positive resultater i de kommende år, og selskabets egenkapital forventes derigennem reetableret.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-53.832</b>	<b>-47.109</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.800.000	0
Andre finansielle indtægter		15	57
Øvrige finansielle omkostninger	2	-63.503	-62.700
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.682.680</b>	<b>-109.752</b>
Skat af årets resultat	3	-1.250.189	24.145
<b>Årets resultat</b>		<b>4.432.491</b>	<b>-85.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.432.491	-85.607
<b>I alt</b>		<b>4.432.491</b>	<b>-85.607</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme under opførelse		7.650.589	1.784.464
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.650.589</b>	<b>1.784.464</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.650.589</b>	<b>1.784.464</b>
Udskudte skatteaktiver		0	24.145
Tilgodehavender		0	24.145
Likvide beholdninger		23.205	65.300
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.205</b>	<b>89.445</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.673.794</b>	<b>1.873.909</b>

### Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-83.542	-4.516.033
<b>Egenkapital</b>		<b>-33.542</b>	<b>-4.466.033</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.243.269	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.243.269</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.447.817	6.329.942
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.464.067</b>	<b>6.339.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.464.067</b>	<b>6.339.942</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.673.794</b>	<b>1.873.909</b>

Forudsætninger for fortsat drift	1
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5
Medarbejderforhold	6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-4.516.033	-4.466.033
Forslag til resultatdisponering		4.432.491	4.432.491
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>-83.542</b>	<b>-33.542</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet udvikler et boligprojekt med henblik på udlejning som investeringsejendom. Den erhvervmæssige aktivitet forventes således at medføre positive resultater i de kommende år, og selskabets egenkapital forventes derigennem reetableret. Selskabets ledelse har sikret forlængelse af nuværende finansiering for det kommende regnskabsår og aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af going concern.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	63.500	62.700
Finansielle omkostninger i øvrigt	3	0
	<b>63.503</b>	<b>62.700</b>

### 3 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	1.250.189	-24.145
	<b>1.250.189</b>	<b>-24.145</b>

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	1.784.464
Tilgang	66.125
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.850.589</b>
Årets værdireguleringer	5.800.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>5.800.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>7.650.589</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2025	7.650.589
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	5.800.000

Selskabets investeringsejendomme under opførelse består af anskaffede byggeretter målt til dagsværdi på baggrund af en ekstern mæglervurdering af sammenlignelige byggeretter. Dertil kommer afholdte omkostninger til projektering, entreprise mv.

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 TH41 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

	2025	2024
--	------	------

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	0	0
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MSM ApS for 2025 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, projektudvikling mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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

Investeringsjendomme er klassificeret som investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet, for investeringsjendomme under opførelse, hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt, kan kostpris anvendes.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 resultatopførelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.