

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**MS BOLIG ApS**  
**C/O Martin Hein Sørensen**  
**Skovvangsvej 192, st.**  
**8200 Aarhus N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/12 2022

---

Dirigent  
Martin Hein Sørensen

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 27 07 53 63**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for MS BOLIG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 22/12 2022

### Direktion

Martin Hein Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i MS BOLIG ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MS BOLIG ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 22/12 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

MS BOLIG ApS  
C/O Martin Hein Sørensen  
Skovvangsvej 192, st.  
8200 Aarhus N

CVR-nr: 27 07 53 63  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Martin Hein Sørensen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom samt salg af varer via internettet.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat, der udviser et overskud på kr. 573.702, anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for MS BOLIG ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Kapitalandele i kapitalinteresser er tidligere indregnet som associerede virksomheder. I indeværende år er kapitalandelene indregnet som kapitalinteresser.

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt 22 %.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til nominel værdi, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles ligeledes til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2020/21
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>914.887</b>	<b>1.039.348</b>
1 Personaleomkostninger	-65.000	-60.000
Andre driftsomkostninger	-170.919	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>678.968</b>	<b>979.348</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	516.589	1.010.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.195.557</b>	<b>1.989.348</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	499.000	349.000
Andre finansielle indtægter	36.895	15.958
Andre finansielle omkostninger	-1.382.867	-844.269
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>348.585</b>	<b>1.510.037</b>
Skat af årets resultat	225.117	-151.536
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>573.702</b>	<b>1.358.501</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Overført resultat	516.502	1.302.001
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>573.702</b>	<b>1.358.501</b>

## Balance 30. juni

### AKTIVER

Note	2022	2021
2 Grunde og bygninger	25.170.000	27.820.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.170.000</b>	<b>27.820.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	97.055	97.055
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>97.055</b>	<b>97.055</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>25.267.055</b>	<b>27.917.055</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	147.135	31.240
<b>Varebeholdninger</b>	<b>147.135</b>	<b>31.240</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.000
Selskabsskat	50.966	54.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>50.966</b>	<b>60.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	339.995	55.544
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>339.995</b>	<b>55.544</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>306.022</b>	<b>102.318</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>844.118</b>	<b>249.102</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>26.111.173</b>	<b>28.166.157</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.208.884	7.692.382
Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8.391.084</b>	<b>7.873.882</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.037.385	1.262.502
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.037.385</b>	<b>1.262.502</b>
Prioritetsgæld	14.393.538	14.562.062
Modtagne forudbetalinger fra kunder	356.589	386.370
Deposita	356.289	407.796
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.028.629	2.400.092
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.135.045</b>	<b>17.756.320</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	400.185	516.503
Kreditinstitutter	88.305	653.765
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.500	28.500
Anden gæld	30.669	34.908
Periodeafgrænsningsposter	0	39.777
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>547.659</b>	<b>1.273.453</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>16.682.704</b>	<b>19.029.773</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>26.111.173</b>	<b>28.166.157</b>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo	7.692.382	6.390.381
Årets resultat	573.702	1.358.501
Foreslået udbytte	-57.200	-56.500
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>8.208.884</b>	<b>7.692.382</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	56.500	55.300
Foreslået udbytte	57.200	56.500
Udloddet udbytte	-56.500	-55.300
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>57.200</b>	<b>56.500</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8.391.084</b>	<b>7.873.882</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	65.000	60.000
	<u>65.000</u>	<u>60.000</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. juli 2021		21.511.209
Årets tilgang		93.411
Afgang		-2.353.402
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>		<u>19.251.218</u>
Opskrivninger 1. juli 2021		6.308.791
Opskrivninger		516.589
Afgang		-906.598
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>		<u>5.918.782</u>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2021		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2022</b>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<u>25.170.000</u>

Ejendommene indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligudlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

I beregningen af dagsværdierne er der taget udgangspunkt i fuld udlejning samt anvendt afkastprocenter på mellem 3,30 % og 5,00 %.

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	15.078.564	14.793.723	400.185	11.363.601
Modtagne forudbetalinger fra kunder	386.370	356.589	0	0
Deposita	407.796	356.289	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.400.091	1.028.629	0	0
	<b>18.272.821</b>	<b>16.535.230</b>	<b>400.185</b>	<b>11.363.601</b>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendomme			25.170.000	27.820.000
Værdipapirer			339.995	55.544
			<b>25.509.995</b>	<b>27.875.544</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendomme			516.589	1.010.000
			<b>516.589</b>	<b>1.010.000</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Værdipapirer			5.730	11.666
			<b>5.730</b>	<b>11.666</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Der er givet pant i investeringsejendomme for kr. 15.412.408. Den bogførte værdi pr. 30/6 2022 udgør kr. 25.170.000.				



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Hein Sørensen

### Direktør

På vegne af: MS Bolig ApS

Serienummer: 5df43052-a2bb-411a-a653-5cf07c419cf2

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-12-22 18:38:50 UTC



## René Ferrer Ruiz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-12-22 22:02:08 UTC



## Martin Hein Sørensen

### Dirigent

På vegne af: MS Bolig ApS

Serienummer: 5df43052-a2bb-411a-a653-5cf07c419cf2

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-12-22 22:12:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: U54EC-UKK87-A56H6-22A5V-VLFYH-MTG73

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>