

# MS Ejendomme Vejle ApS

Karl Bjarnhofs Vej 13, 7120 Vejle Øst  
CVR-nr. 37 70 42 45

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.24

Henrik Møller Sørensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

MS Ejendomme Vejle ApS  
Karl Bjarnhofs Vej 13  
7120 Vejle Øst  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 37 70 42 45  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Møller Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for MS Ejendomme Vejle 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 4. juli 2024

**Direktionen**

Henrik Møller Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i MS Ejendomme Vejle ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MS Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

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.

Horsens, den 4. juli 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32736

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -276.490 mod DKK 227.539 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.959.631.

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Selskabets tilknyttede virksomheder er indstillet på, ikke at kræve tilgodehavende indfriet udover hvad indtjeningen i selskabet tillader.

De tilknyttede virksomheder er ligeledes, afhængig af de konkrete aftaler og udsigter, indstillet på at stille ydeligere kapital til rådighed for selskabet.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.473.660</b>	<b>2.333.808</b>
1	Personaleomkostninger	-464.253	-887.430
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.009.407</b>	<b>1.446.378</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-11.229
	Andre driftsomkostninger	0	-4.329
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.009.407</b>	<b>1.430.820</b>
2	Finansielle indtægter	60.676	79.176
3	Finansielle omkostninger	-1.372.205	-1.270.028
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-302.122</b>	<b>239.968</b>
	Skat af årets resultat	25.632	-12.429
	<b>Årets resultat</b>	<b>-276.490</b>	<b>227.539</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-276.490	227.539
	<b>I alt</b>	<b>-276.490</b>	<b>227.539</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Råvarer og hjælpematerialer	21.884.597	20.038.973
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>21.884.597</b>	<b>20.038.973</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.342.082	111.667
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.731.428	4.509.724
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	12.438	4.198
	Udskudt skatteaktiv	108.634	83.002
	Andre tilgodehavender	65.992	65.992
	Periodeafgrænsningsposter	39.307	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.299.881</b>	<b>4.774.583</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.580</b>	<b>25.388</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26.209.058</b>	<b>24.838.944</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.209.058</b>	<b>24.838.944</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.001	50.001
	Overført resultat	5.909.630	6.186.120
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.959.631</b>	<b>6.236.121</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.378.453	3.414.740
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.260.311	5.361.196
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.638.764</b>	<b>8.775.936</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.028.678	3.222.010
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.875.109	4.875.223
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	665.303	376.959
	Gæld til tilknyttede virksomheder	239.993	357.772
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	162.651	159.663
	Deposita	198.353	284.881
	Selskabsskat	0	106.288
	Anden gæld	2.440.576	444.091
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.610.663</b>	<b>9.826.887</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.249.427</b>	<b>18.602.823</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.209.058</b>	<b>24.838.944</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.001	6.186.120	6.236.121
Forslag til resultatdisponering	0	-276.490	-276.490
Saldo pr. 31.12.23	50.001	5.909.630	5.959.631

---

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	451.658	870.724
Andre omkostninger til social sikring	10.195	16.706
Andre personaleomkostninger	2.400	0
I alt	464.253	887.430
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	2

---

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	60.676	79.176
---	--------	--------

---

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.221	17.151
Øvrige finansielle omkostninger	1.364.984	1.252.877
I alt	1.372.205	1.270.028

---

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	86.378	3.045.466	3.464.831	3.553.190
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.942.300	4.164.000	8.202.611	8.444.756
I alt	3.028.678	7.209.466	11.667.442	11.997.946

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leje og leasingkontrakter med samlet forpligtelse på t.DKK 127. Leasingforpligtelser omfatter derudover anvisningsforpligtelser på t.DKK 423 ved kontraktudløb.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, er der afgivet ejerpant t.DKK 6.000, der giver pant i ejendomsprojekter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør t.DKK 16.639.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter ejendomsprojekter, måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for ejendomsprojekter opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt efterfølgende løbende omkostninger, herunder finansiseringsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for ejendomsprojekter opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskat-

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.