

**MSP Ejendomme ApS  
Mariagervej 50, st. tv  
8900 Randers**

**CVR-nr.: 41 77 40 53**

**17. oktober 2020 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2022



---

Morten Skov Leutenberger Nielsen.  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 17. oktober 2020 - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 17. oktober 2020 - 31. december 2021 for MSP Ejendomme ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 17. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 2. maj 2022



Morten Skov Leutenberger Nielsen.

**Direktion**

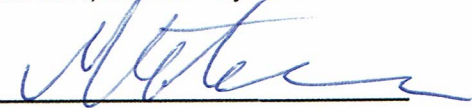
### **Revision af årsregnskab**

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### **Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Randers, den 29. maj 2022



Morten Skov Leutenberger Nielsen.

**Dirigent**

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

MSP Ejendomme ApS  
Mariagervej 50, st. tv  
8900 Randers

CVR-nr.: 41 77 40 53  
Kommune: 730 - Randers  
Regnskabsår: 17. oktober - 31. december

**Direktion**

Morten Skov Leutenberger Nielsen.

**Væsentligste aktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
29. maj 2022. kl. 19  
på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Ejendommens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Årsrapporten omfatter 15. måneder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, der sker ændringer i markedsrenter, investorernes rentekrav eller i ejendommens forhold i øvrigt, vil ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forsvarligt afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i note 1. som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henhold til op- og nedgående retning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

I relation til selskabets fremtidige likviditet, er det ledelsens forventning, at denne under normale omstændigheder vil være tilstrækkelig for gennemførelse af driften i det kommende år.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Særlige forretningsmæssige og finansielle risici**

Ledelsen vurderer, at der ikke er særlige forretningsmæssige eller finansielle risici, der ligger ud over, hvad der må anses for at være almindelige for branchen.

### **Fravalg af revision**

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for MSP Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er virksomhedens første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### 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 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

#### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MSP Holding Randers ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jfr. note 1.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

##### 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 ácontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af gæld i investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
17. OKTOBER 2020 - 31. DECEMBER 2021

	2020/21
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>29.509</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>29.509</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	81.313
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>110.822</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	3.738-
Andre finansielle omkostninger .....	2.656-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>104.428</b>
Skat af årets resultat .....	23.502-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>80.926</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	80.926
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>80.926</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2020/21
5 Grunde og bygninger.....	1.254.263
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.254.263</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.254.263</b>
Andre tilgodehavender .....	3.130
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.130</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>45.574</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>48.704</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.302.967</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2020/21
Virksomhedskapital .....	40.000
Overført resultat .....	80.926
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>120.926</b>
<hr/>	
6 Hensættelse til udskudt skat .....	17.889
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>17.889</b>
<hr/>	
Anden gæld .....	1.124.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.124.988</b>
<hr/>	
7 Modtagne forudbetalinger fra lejere .....	19.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.305
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	5.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>39.164</b>
<hr/>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.164.152</b>
<hr/>	
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.302.967</b>
<hr/>	
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020/21
Virksomhedskapital primo .....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat.....	80.926
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>80.926</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>120.926</b>

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af DCF værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorefter der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Der arbejdes med en 10 årlig budgetperiode for at bestemme ejendommens værdi, der fra de enkelte år tilbagediskonteres til udgangspunktet. Værdien af budgetperioden bliver opgjort med udgangspunkt i et terminal år. Terminalværdien bliver ligesom budgetperioden, tilbagediskonteret til udgangspunktet.

Der er anvendt et afkastkrav gennemsnitlig på mellem 5,75% - 7,75%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område.

Hvis afkastprocenten var 0,25% højere, ville værdien have været Kr. 542.899 på ejendommen, og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien på ejendommen have været Kr. 579.194

Den beregnede dagsværdi på ejendommen svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på Kr. 1.010 Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Den gennemsnitlig lejeindtægt på ejendommen udgør Kr. 315,31 pr. kvadratmeter.

Ejendomsskatterne på ejendommen udgør gennemsnitlig Kr. 36,80 pr. kvadratmeter, svarende til 11,67% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig vedligeholdelse på ejendommen udgør Kr. 7,77 pr. kvadratmeter, svarende til 2,46% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig driftsomkostning på ejendommen udgør Kr. 104,55 pr. kvadratmeter, svarende til 33,16% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig administration på ejendommen udgør Kr. 15,46 pr. kvadratmeter, svarende til 4,90% af lejeindtægterne.

Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er udlejet.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretaget måling af selskabets investeringsejendom er forsigtigt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

### 2 Usædvanlige forhold

Årsrapporten omfatter 15. måneder.

NOTER

**3 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**4 Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

**Personaleomkostninger**

2020/21

Antal personer beskæftiget.....

2

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgang i årets løb .....	1.172.950
Kostpris 31. december 2021	<u>1.172.950</u>
Årets opskrivninger .....	81.313
Opskrivninger 31. december 2021	<u>81.313</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>1.254.263</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>6 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver.....	1.254.263	1.172.950	81.313
Omsætningsaktiver .....	48.074	48.074	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.124.988-	1.124.988-	0
Kortfristede gældsforpligtelser .....	39.025-	39.025-	0
	<u>138.324</u>	<u>57.011</u>	<u>81.313</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>			<b><u>17.889</u></b>
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat .....			<u>17.889</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>			<b><u>17.889</u></b>



## NOTER

2020/211

**7 Modtagne forudbetalinger fra Lejere**

Betalt varmeudgifter .....	8.565-
Á conto Varme.....	15.125
Betalt vandudgifter .....	4.689-
Á conto vand .....	5.500
Forudbetalt husleje .....	10.000
Forudbetalt varme.....	1.375
Forudbetalt vand.....	500

<b>Modtagne forudbetalinger fra lejere i alt.....</b>	<b>19.246</b>
---	---------------

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen ud over de eventualforpligtelser som fremgår af årsrapporten jfr. note 6.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.