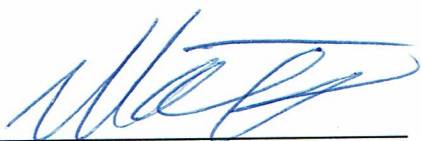


**MSP Ejendomme ApS
Mariagervej 50, st. tv
8900 Randers**

CVR-nr.: 41 77 40 53

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023



Morten Skov Leutenberger Nielsen.
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 19. maj 2023



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 19. juni 2023



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 19. juni 2023. kl. 19 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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 unklade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MSP Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 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.

Investeringsejendommenes 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 Ejendomme ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Likvide beholdninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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."

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 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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2020/21
BRUTTORESULTAT	533-	29.509
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	533-	29.509
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	980.239	81.313
DRIFTSRESULTAT	979.706	110.822
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	45.834-	3.738-
5 Andre finansielle omkostninger	2.771-	2.656-
RESULTAT FØR SKAT	931.101	104.428
6 Skat af årets resultat	212.388-	23.502-
ÅRETS RESULTAT	718.713	80.926
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	718.713	80.926
DISPONERET I ALT	718.713	80.926

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
7 Grunde og bygninger.....	2.234.502	1.254.263
Materielle anlægsaktiver	2.234.502	1.254.263
ANLÆGSAKTIVER	2.234.502	1.254.263
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ...	220.000	0
Andre tilgodehavender	2.359	3.130
Tilgodehavender	222.359	3.130
Likvide beholdninger	119.996	45.574
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	342.355	48.704
AKTIVER.....	2.576.857	1.302.967

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	831.543	80.926
8 EGENKAPITAL.....	871.543	120.926
9 Hensættelse til udskudt skat	233.541	17.889
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	233.541	17.889
Anden gæld	1.170.821	1.124.988
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.170.821	1.124.988
Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	19.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser	292.612	14.305
Selskabsskat.....	2.349	5.613
Anden gæld	5.914	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	77	0
Kortfristede gældsforpligtelser	300.952	39.164
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.471.773	1.164.152
PASSIVER.....	2.576.857	1.302.967
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	80.926	0
Årets resultat	750.617	80.926
Overført resultat ultimo	831.543	80.926
EGENKAPITAL.....	871.543	120.926

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. 1.496.244 på ejendommen, og hvis afkastprocenten havde været 0,25% lavere, ville værdien på ejendommen have været Kr. 1.685.339

Den beregnede dagsværdi på ejendommen svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på Kr. 2.775,72 Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Den gennemsnitlig lejeindtægt på ejendommen udgør Kr. 315,32 pr. kvadratmeter.

Ejendomsskatte på ejendommen udgør gennemsnitlig Kr. 27,06 pr. kvadratmeter, svarende til 8,58% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig vedligeholdelse på ejendommen udgør Kr. 106,14 pr. kvadratmeter, svarende til 33,66% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig driftsomkostning på ejendommen udgør Kr. 9,01 pr. kvadratmeter, svarende til 2,86% af lejeindtægterne.

Den gennemsnitlig administration på ejendommen udgør Kr. 9,60 pr. kvadratmeter, svarende til 3,62% 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 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

NOTER

	2022	2020/21
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.		
5 Andre finansielle omkostninger		
Nordea: 2355 - 6296742188	622	220
Gebyrer mv.....	1.055	36
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	900	0
Låneomkostninger.....	0	2.400
Renter, anpartshaver/aktionær	181	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	13	0
Andre finansielle omkostninger i alt.....	2.771	2.656
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	3.264-	5.613
Regulering af udskudt skat.....	215.652	17.889
Skat af årets resultat i alt	212.388	23.502

NOTER

	Grunde og bygninger
7 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.172.950
Kostpris 31. december 2022	<u>1.172.950</u>
Opskrivninger, primo.....	81.313
Årets opskrivninger	980.239
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.061.552</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u><u>2.234.502</u></u>

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.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
8 Egenkapital			
Virksomhedskapital	40.000	0	40.000
Overført resultat	80.926	750.617	831.543
	<u>120.926</u>	<u>750.617</u>	<u>871.543</u>

NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
9 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver.....	2.234.502	1.172.951	1.061.551
Omsætningsaktiver	342.355	342.355	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.170.821-	1.170.821-	0
Kortfristede gældsforpligtelser	300.952-	300.952-	0
	<u>1.105.084</u>	<u>43.533</u>	<u>1.061.551</u>
Hensættelse til udskudt skat.....			<u><u>233.541</u></u>
Hensættelser til udskudt skat primo			17.889
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat			215.652
Hensættelse til udskudt skat.....			<u><u>233.541</u></u>
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Ingen ud over de eventualforpligtelser som fremgår af årsrapporten jfr. note 9.			
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingen.			