



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

MS EJENDOMME LØGSTØR APS
VILSTEDVEJ 51, 9670 LØGSTØR
ÅRSRAPPORT
7. JULI 2021 - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023

Michael Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 7. juli 2021 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MS Ejendomme Løgstør ApS Vilstedvej 51 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 42 53 23 12 Stiftet: 7. juli 2021 Kommune: Vesthimmerlands Regnskabsår: 7. juli 2021 - 31. december 2022
Direktion	Michael Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østerbrogade 26 9670 Løgstør

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. juli 2021 - 31. december 2022 for MS Ejendomme Løgstør 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. juli 2021 - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 29. juni 2023

Direktion:

Michael Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i MS Ejendomme Løgstør ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MS Ejendomme Løgstør ApS for regnskabsåret 7. juli 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel og investering, herunder investering i fast ejendom og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets 1. regnskabsår og resultat udgør 1.374 tkr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en række investeringsejendomme med primært boligudlejning. Værdiregulering af ejendommene udgør 1.917 tkr. ultimo året.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 7. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		153.632
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.916.924
DRIFTSRESULTAT		2.070.556
Andre finansielle omkostninger.....		-274.239
RESULTAT FØR SKAT		1.796.317
Skat af årets resultat.....	1	-422.029
ÅRETS RESULTAT		1.374.288
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		1.374.288
I ALT		1.374.288

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		10.306.663
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.306.663
ANLÆGSAKTIVER.....		10.306.663
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		22.066
Tilgodehavender.....		22.066
Likvide beholdninger.....		96.843
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		118.909
AKTIVER.....		10.425.572
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		1.374.288
EGENKAPITAL.....		1.414.288
Hensættelse til udskudt skat.....		419.785
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		419.785
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.296.182
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	6.296.182
Gæld til realkreditinstitutter.....		141.164
Gæld til pengeinstitutter.....		1.625.137
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		11.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		322.871
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.653
Selskabsskat.....		2.244
Anden gæld.....		842
Deposita.....		187.486
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.295.317
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.591.499
PASSIVER.....		10.425.572
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 4	
Medarbejderforhold.....	5	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. juli 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		1.374.288	1.374.288
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	1.374.288	1.414.288

NOTER

		Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.244	
Regulering af udskudt skat.....	419.785	
	422.029	
Materielle anlægsaktiver		2
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	8.389.739	
Kostpris 31. december 2022.....	8.389.739	
Årets værdireguleringer.....	1.916.924	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	1.916.924	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	10.306.663	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....	10.306.663	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.916.924	
Selskabets investeringsejendomme beliggende i Løgstør består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i et normalindtjeningsår, og et vurderet afkastkrav på 9%. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.		
Langfristede gældsforpligtelser		3
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.437.346	141.164
	6.437.346	6.568.531
		141.164
		6.568.531
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.437 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.307 tkr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.375 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MS Ejendomme Løgstør ApS for 2021/22 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.