



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

MS EJENDOMSUDVIKLING P/S

C/O SEBASTIAN FOGH, GAMMEL NØRAGERVEJ 22, 9610 NØRAGER

ÅRSRAPPORT

29. JUNI - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2023

Martin Kastrup Husum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 29. juni - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MS Ejendomsudvikling P/S c/o Sebastian Fogh, Gammel Nøragervej 22 9610 Nørager
	CVR-nr.: 43 36 19 96
	Stiftet: 29. juni 2022
	Kommune: Rebild
	Regnskabsår: 29. juni - 31. december
Bestyrelse	Janni Frank Husum Sebastian Fogh Martin Kastrup Husum
Direktion	Martin Kastrup Husum
Kommanditister	Sebastian Fogh Martin Kastrup Husum
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. juni - 31. december 2022 for MS Ejendomsudvikling P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 29. juni - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 23. juni 2023

Direktion:

Martin Kastrup Husum

Bestyrelse:

Janni Frank Husum

Sebastian Fogh

Martin Kastrup Husum

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejeren af MS Ejendomsudvikling P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for MS Ejendomsudvikling P/S for regnskabsåret 29. juni - 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.

Hobro, den 23. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 29. JUNI - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-17.465
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		51.069
ÅRETS RESULTAT.....		33.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		33.604
I ALT.....		33.604

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.053.398
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.053.398
ANLÆGSAKTIVER.....		7.053.398
Likvide beholdninger.....		445.955
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		445.955
AKTIVER.....		7.499.353
PASSIVER		
Selskabskapital.....		3.000.000
Overført resultat.....		33.604
EGENKAPITAL.....		3.033.604
Deposita.....		79.200
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	79.200
Gæld til pengeinstitutter.....		3.839.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		546.684
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.386.549
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.465.749
PASSIVER.....		7.499.353
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 29. juni 2022.....	3.000.000	0	3.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		33.604	33.604
Egenkapital 31. december 2022.....	3.000.000	33.604	3.033.604

NOTER

	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
Materielle anlægsaktiver		2
	Investeringseje domme	
Tilgang	7.002.329	
Kostpris 31. december 2022.....	7.002.329	
Årets opskrivninger	51.069	
Opskrivninger 31. december 2022.....	51.069	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	7.053.398	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	20.773	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....	7.053.398	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	51.069	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
2
Dagsværdi for boligejendomme i Nørager

Boligejendommene består af 3 nyopførte rækkehuse i Nørager. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav (normalindtjeningsmetoden).

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere boligejendomme i Nordjylland.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 278 tkr.

Dagsværdi for boligejendomme i Suldrup

Boligejendommene består 10 igangværende rækkehuse under opførelse i Suldrup. Opførelsen er påbegyndt i Q4 2022. Ejendommene under opførelse og indregnet til dagsværdi. I den indledende fase af byggeriet skønnes bedste vurdering for dagsværdien som kostpris i forhold til stade for byggeriet.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav (normalindtjeningsmetoden).

Ved beregningen anvendes et afkast på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere boligejendomme i Nordjylland.

Langfristede gældsforpligtelser
3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita.....	79.200	0	79.200
	79.200	0	79.200

Eventualposter mv.
4
Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.840 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme nom. 3.756 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.053 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MS Ejendomsudvikling P/S for 2022 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

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

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.