
MESBALLE EJENDOM ApS

Kantorparken 35, 8240 Risskov

Årsrapport for
1. juli 2023 - 30. juni 2024

CVR-nr. 30 52 58 33

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/11 2024

Anders Hjortshøj
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for MESBALLE EJENDOM ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 27. november 2024

Direktion

Anders Hjortshøj
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MESBALLE EJENDOM ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MESBALLE EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår besluttet at få udført udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 27. november 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Ane Hørbye Karlsen

statsautoriseret revisor

mne50648

Selskabsoplysninger

Selskabet	MESBALLE EJENDOM ApS Kantorparken 35 8240 Risskov CVR-nr: 30 52 58 33 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 10. april 2008 Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Anders Hjortshøj
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Bruttofortjeneste før værdiregulering		4.481.318	372.990
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	4.000.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		4.481.318	4.372.990
Finansielle indtægter		90.351	616.727
Finansielle omkostninger	4	-384.027	-200.754
Resultat før skat		4.187.642	4.788.963
Skat af årets resultat	5	-914.976	-1.067.072
Årets resultat		3.272.666	3.721.891

Resultatdisponering

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.500.000	600.000
Overført resultat	-1.227.334	3.121.891
	3.272.666	3.721.891

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Investeringsjendomme		12.003.087	13.539.908
Materielle anlægsaktiver	6	12.003.087	13.539.908
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.827.082	0
Finansielle anlægsaktiver		1.827.082	0
Anlægsaktiver		13.830.169	13.539.908
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		140.763	0
Andre tilgodehavender		169.207	75.486
Tilgodehavender		309.970	75.486
Værdipapirer	8	4.542.736	148.584
Likvide beholdninger		205.805	2.048.429
Omsætningsaktiver		5.058.511	2.272.499
Aktiver		18.888.680	15.812.407

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		2.900.899	4.128.233
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.500.000	600.000
Egenkapital		8.900.899	6.228.233
Hensættelse til udskudt skat		1.840.554	1.775.558
Hensatte forpligtelser		1.840.554	1.775.558
Gæld til realkreditinstitutter		5.269.987	5.452.741
Selskabsskat		849.946	117.767
Deposita		732.965	732.965
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.852.898	6.303.473
Gæld til realkreditinstitutter	9	173.890	161.807
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.647	64.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.109	156.145
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		743.575	961.420
Selskabsskat		117.801	77.109
Anden gæld		129.307	84.481
Kortfristede gældsforpligtelser		1.294.329	1.505.143
Gældsforpligtelser		8.147.227	7.808.616
Passiver		18.888.680	15.812.407
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	1.500.000	4.128.233	600.000	6.228.233
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	-1.227.334	4.500.000	3.272.666
Egenkapital 30. juni	1.500.000	2.900.899	4.500.000	8.900.899

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

2. Andre driftsindtægter

Gevinst ved salg af anlægsaktiver
Øvrige driftsindtægter

2023/24	2022/23
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang
3.413.178	0
279.430	0
3.692.608	0

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang
0	0

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

2023/24	2022/23
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang
3.092	0
380.935	200.754
384.027	200.754

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	849.946	117.788
Årets udskudte skat	64.996	940.680
Regulering af skat vedrørende tidligere år	34	8.604
	914.976	1.067.072

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	9.539.909
Afgang i årets løb	-1.536.822
Kostpris 30. juni	8.003.087
Værdireguleringer 1. juli	4.000.000
Værdireguleringer 30. juni	4.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	12.003.087

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Selskabets ejendomme er centralt beliggende på Djursland.

Dagsværdien for Investeringsejendommene er opgjort ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.003.088
Værdiregulering, resultatopgørelse	0
Budgettede lejeindtægter	1.318.100
Budgetterede driftsomkostninger	254.400
Gennemsnitligt afkastkrav	8,86%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

For investeringsejendomme målt efter den afkastbaserede model er der opgjort et gennemsnitligt afkastkrav på 8,86%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	8,61	8,86	9,11
Dagsværdi	12.352.000	12.003.088	11.674.000
Ændring i dagsværdi	348.912	0	-329.088

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	1.827.082
Kostpris 30. juni	1.827.082
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.827.082

8. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. juni
	DKK	DKK
Værdipapirer	15.588	4.542.737

Noter til årsregnskabet

2023/24	2022/23
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.574.429	4.805.516
Mellem 1 og 5 år	695.558	647.225
Langfristet del	5.269.987	5.452.741
Inden for 1 år	173.890	161.807
	5.443.877	5.614.548

Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	849.946	117.767
Langfristet del	849.946	117.767
Inden for 1 år	117.801	77.109
	967.747	194.876

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	732.965	732.965
Langfristet del	732.965	732.965
Inden for 1 år	0	0
	732.965	732.965

2023/24	2022/23
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.003.087	13.539.908
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

2023/24	2022/23
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anders Hjortshøj Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MESBALLE EJENDOM ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstillene, som ikke har påvirket resultatet eller egenkapitalen.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

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 nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Anders Hjortshøj Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. juni 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.