

**MSR Ejendomme ApS
Højmarkvej 14, 8300 Odder**

Årsrapport

2024

CVR-nr. 41 14 88 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Allan Rytter
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for MSR Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 23. juni 2025

Direktion

Jesper Slot
direktør

Allan Rytter
direktør

Casper Robdrup Møller
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i MSR Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MSR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Odder, den 23. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Selskabsoplysninger

Selskabet

MSR Ejendomme ApS
Højmarkvej 14
8300 Odder

CVR-nr.: 41 14 88 61
Stiftet: 6. februar 2020
Hjemsted: Odder
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. regnskabsår

Direktion

Jesper Slot, direktør
Allan Rytter, direktør
Casper Robdrup Møller, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 2
8300 Odder

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	208.769	235.186
3 Øvrige finansielle omkostninger	-65.948	-67.459
Resultat før skat	142.821	167.727
Skat af årets resultat	-32.032	-36.918
Årets resultat	110.789	130.809
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	110.789	130.809
Disponeret i alt	110.789	130.809

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsjendomme	2.456.458	2.405.416
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.456.458	2.405.416
	Anlægsaktiver i alt	2.456.458	2.405.416
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100.504	120.326
	Udsudte skatteaktiver	12.300	12.300
	Tilgodehavender i alt	112.804	132.626
	Likvide beholdninger	1.824	0
	Omsætningsaktiver i alt	114.628	132.626
	Aktiver i alt	2.571.086	2.538.042

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	42.000	42.000
Overført resultat	88.198	-22.591
Egenkapital i alt	130.198	19.409
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.189.896	2.211.884
Deposita	72.040	80.440
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.261.936	2.292.324
 5 Kortfristet del af langfristet gæld	21.987	21.660
Gæld til pengeinstitutter	0	123.131
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.500	14.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.101	37.102
Selskabsskat	32.032	12.518
Anden gæld	62.332	17.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	178.952	226.309
 Gældsforpligtelser i alt	2.440.888	2.518.633
 Passiver i alt	2.571.086	2.538.042

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	42.000	-153.400	-111.400
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>130.809</u>	<u>130.809</u>
Egenkapital 1. januar 2024	42.000	-22.591	19.409
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>110.789</u>	<u>110.789</u>
	<u>42.000</u>	<u>88.198</u>	<u>130.198</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt anden demed forbunden virksomhed efter direktionens skøn.

	2024	2023
2. Personaleomkostninger		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	65.948	67.459
	65.948	67.459
	31/12 2024	31/12 2023
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	2.405.416	2.405.416
Tilgang i årets løb	51.042	0
Kostpris 31. december 2024	2.456.458	2.405.416
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.456.458	2.405.416

Selskabets investeringsejendomme består af 1 industri- og logistikejendom på i alt 1.504 m² beliggende i Odder.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.405 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 167 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 193 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	2.211.883	21.987	2.189.896
Deposita	72.040	0	72.040
	2.283.923	21.987	2.261.936

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 2.099 t.kr. efter mere end 5 år efter balance-tidspunktet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.212 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.456 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 496 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.456 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MSR Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.