

Macasi ApS

c/o Brian Tretow-Loof, Peder Godskes Vej 9, 2830 Virum

CVR-nr. 28 89 28 37

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024.

Brian Tretow-Loof
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Macasi ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20. december 2024

Direktion

Brian Tretow-Loof

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Macasi ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Macasi ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 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 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.

København, den 20. december 2024

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor
mne34277

Selskabsoplysninger

Selskabet	Macasi ApS c/o Brian Tretow-Loof Peder Godskes Vej 9 2830 Virum
	CVR-nr.: 28 89 28 37 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Brian Tretow-Loof
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Modervirksomhed	Bomax ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet i regnskabsåret har været investering i ejendom og udlejning heraf.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret og dets økonomiske stilling pr. 30. juni 2024 fremgår af efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter.

Selskabets resultat er som forventet.

Selskabet kræver likviditet til driften for regnskabsåret 2024/2025. Selskabets reelle ejer har i lighed med tidligere år givet tilsagn om den fornødne støtte.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
Bruttotab	-142.702	-198.316
Værdiregulering af investeringsejendomme	624.490	1.697.510
2 Personaleomkostninger	-50.189	-50.189
Driftsresultat	431.599	1.449.005
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.143	21.383
3 Øvrige finansielle omkostninger	-384.072	-168.444
Resultat før skat	81.670	1.301.944
Skat af årets resultat	-18.187	-286.694
Årets resultat	63.483	1.015.250
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	63.483	1.015.250
Disponeret i alt	63.483	1.015.250

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>10.750.000</u>	<u>10.125.510</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.750.000</u>	<u>10.125.510</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.750.000</u>	<u>10.125.510</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.224.993	1.196.998
	Andre tilgodehavender	<u>10.034</u>	<u>18.350</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.235.027</u>	<u>1.215.348</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.552</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.263.579</u>	<u>1.215.348</u>
	Aktiver i alt	<u>13.013.579</u>	<u>11.340.858</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.461.269	2.397.786
	Egenkapital i alt	2.586.269	2.522.786
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	749.007	730.820
	Hensatte forpligtelser i alt	749.007	730.820
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	4.608
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.699	67.864
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.585.208	7.631.049
	Anden gæld	924.396	383.731
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.678.303	8.087.252
	Gældsforpligtelser i alt	9.678.303	8.087.252
	Passiver i alt	13.013.579	11.340.858

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	1.382.536	1.507.536
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.015.250	1.015.250
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	2.397.786	2.522.786
Årets overførte overskud eller underskud	0	63.483	63.483
	125.000	2.461.269	2.586.269

Noter

	2023/24	2022/23
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet kræver likviditet til driften for regnskabsåret 2023/2024. Selskabets reelle ejer har i lighed med tidligere år givet tilsagn om den fornødne støtte.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	50.000	50.000
Andre omkostninger til social sikring	189	189
	50.189	50.189
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	241.920	191.677
Andre finansielle omkostninger	142.152	-23.233
	384.072	168.444
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	4.243.474	4.243.474
Kostpris 30. juni 2024	4.243.474	4.243.474
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	5.882.036	4.184.526
Årets regulering til dagsværdi	624.490	1.697.510
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	6.506.526	5.882.036
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	10.750.000	10.125.510

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 388 m² beliggende i Virum

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

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.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 27.706

Erhvervs ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 27.706

- For boligejendommen beliggende xx, xxxx er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på xx % forøges til xx % ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit x.xxx kr./m²
- For erhvervs ejendommen beliggende xx, xxx er pt. ikke udlejet. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre xx.xxx kr./år. Der er foretaget fradrag for forventet tomgangsperiode på 12 måneder.
- Erhvervs ejendom xx, xxx forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for xx mio. kr. for at opretholde den nuværende leje på x.xxx kr./m².

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 10.750 t.kr. pr. 30. juni 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 0,12 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 315 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,13 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 321 t.kr.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.790 t.kr. til sikkerhed for bankgæld mv. i moderselskab. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024	10.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	624.490

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bomax ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Macasi 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 budgetterede 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 og kontantbeholdninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Macasi ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 skatemæssigt 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 indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.