

M3S Ejendomme A/S

Frydensbergvej 23, 3660 Stenløse

CVR-nr. 28 68 45 09

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2024.

Søren Sandvig
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for M3S Ejendomme A/S.

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. 30. september 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 6. februar 2024

Direktion

Søren Sandvig

Bestyrelse

Peter Sandvig
formand

Søren Sandvig

Mathilde Weeke Sandvig

Til kapitalejerne i M3S Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M3S Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 6. februar 2024

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor
mne19760

Selskabsoplysninger

Selskabet	M3S Ejendomme A/S Frydensbergvej 23 3660 Stenløse CVR-nr.: 28 68 45 09 Stiftet: 7. april 2005 Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 18. regnskabsår
Bestyrelse	Peter Sandvig, formand Søren Sandvig Mathilde Weeke Sandvig
Direktion	Søren Sandvig
Revision	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	SSA Koncept ApS
Dattervirksomhed	Herluf Trollesvej 18 ApS, Stenløse
Kapitalinteresser	Langkilden Holding A/S, Rudersdal Kildevældet ApS *), Rudersdal Plan + Invest A/S, Skive Smedegade 41 ApS #), Skive KB83 ApS #), Skive

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af levering af konsulentytelser, samt at fungere som mellemholdingselskab for en del af koncernens selskaber.

Usædvanlige forhold

Fusion

Selskabet har pr. 1. oktober 2022 deltaget som fortsættende selskab i en lodret fusion med daværende datterselskab Fredens Allé 2 ApS med cvr.nr. 29787557. I forbindelse med fusionen har selskabet overtaget alle aktiver, passiver og forpligtelser der var tilstede i det underliggende selskab. Sammenligningstallene er ikke tilpasset i den forbindelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -245.537 kr. mod 500.581 kr. sidste år.
Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Årsrapporten for M3S Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabet har pr. 1. oktober 2022 deltaget som fortsættende selskab i en lodret fusion med daværende datterselskab Fredens Allé 2 ApS. Sammenligningstallene er ikke tilpasset i den forbindelse.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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 markedislejen for tilsvarende ejendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 M3S Ejendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	159.847	-269.430
Værdiregulering af investeringsejendomme	363.350	50.000
2 Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	523.197	-219.430
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-360.524	978.275
Indtægter af kapitalinteresser	-143.306	-9.995
Andre finansielle indtægter	192.956	90.464
3 Øvrige finansielle omkostninger	-355.951	-407.761
Resultat før skat	-143.628	431.553
4 Skat af årets resultat	-101.909	69.028
Årets resultat	-245.537	500.581
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.326.166	968.280
Overføres til overført resultat	2.080.629	0
Disponeret fra overført resultat	0	-467.699
Disponeret i alt	-245.537	500.581

Balance 30. september

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	5.395.000
7	Investeringsjendomme	10.250.000	4.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.250.000	9.445.000
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	183.756	5.555.563
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.543.045	2.979.675
10	Kapitalinteresser	1.015.591	1.158.897
11	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.575.000	1.575.000
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	1	1.818
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.317.393	11.270.953
	Anlægsaktiver i alt	16.567.393	20.715.953
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	235.810
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	576.539	520.476
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	72.969	31.258
	Andre tilgodehavender	152.498	9.647
	Periodeafgrænsningsposter	14.102	0
	Tilgodehavender i alt	816.108	797.191
	Likvide beholdninger	2.566.842	5.918.009
	Omsætningsaktiver i alt	3.382.950	6.715.200
	Aktiver i alt	19.950.343	27.431.153

Balance 30. september

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.326.166
Overført resultat	11.234.061	9.153.432
Egenkapital i alt	11.734.061	11.979.598
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	350.876	205.748
Hensatte forpligtelser i alt	350.876	205.748
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	3.822.270	1.954.582
14 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.669.397	2.446.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.491.667	4.401.244
Kortfristet del af langfristet gæld	101.524	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.931	107.776
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.079.890
Gæld til kapitalinteresser	129.711	0
Anden gæld	21.323	5.648.697
Periodeafgrænsningsposter	61.250	8.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	373.739	10.844.563
Gældsforpligtelser i alt	7.865.406	15.245.807
Passiver i alt	19.950.343	27.431.153

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 15 Oplysninger om dagsværdi
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober					
2021	500.000	1.357.886	9.621.131	1.000.000	12.479.017
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultatdisponering	0	968.280	-467.699	0	500.581
Egenkapital 1. oktober					
2022	500.000	2.326.166	9.153.432	0	11.979.598
Årets resultatdisponering	0	-2.326.166	2.080.629	0	-245.537
	500.000	0	11.234.061	0	11.734.061

Noter

1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har pr. 1. oktober 2022 deltaget som fortsættende selskab i en lodret fusion med daværende datterselskab Fredens Allé 2 ApS med cvr.nr. 29787557. I forbindelse med fusionen har selskabet overtaget alle aktiver, passiver og forpligtelser der var tilstede i det underliggende selskab.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset i den forbindelse.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>355.951</u>	<u>407.761</u>
	<u>355.951</u>	<u>407.761</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-50.806	-19.906
Årets regulering af udskudt skat	<u>152.715</u>	<u>-49.122</u>
	<u>101.909</u>	<u>-69.028</u>

Noter

	30/9 2023	30/9 2022
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2022	129.461	129.461
Kostpris 30. september 2023	129.461	129.461
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-129.461	-129.461
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	-129.461	-129.461
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	0	0
6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober 2022	5.395.000	5.395.000
Afgang i årets løb	-5.395.000	0
Kostpris 30. september 2023	0	5.395.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	0	5.395.000
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	2.818.460	2.818.460
Tilgang i årets løb	5.836.650	0
Kostpris 30. september 2023	8.655.110	2.818.460
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	1.231.540	1.181.540
Årets regulering til dagsværdi	363.350	50.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	1.594.890	1.231.540
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	10.250.000	4.050.000

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på i alt 92 m² beliggende i Brønshøj og en blandet bolig- og industriejendom på i alt 750 m² beliggende i Stenløse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

7. Investerings ejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

Aktuel markedsleje

- Driftsomkostninger

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+/- Regulering for faktisk lejeniveau i forhold til markedslejeniveau

- Fradrag for forventet forestående tomgang

+/- Regulering for ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til standard

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:

	30/9 2023	30/9 2022
Afkastkrav, bolig (%)	4,63	3,5
Afkastkrav, erhverv (%)	9,88	-

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 10.250 t.kr. pr. 30. september 2023. 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 410 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 420 t.kr.

Noter

	30/9 2023	30/9 2022		
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. oktober 2022	3.034.294	2.759.294		
Tilgang i årets løb	0	675.000		
Afgang i årets løb	-2.759.294	-400.000		
Kostpris 30. september 2023	275.000	3.034.294		
Værdireguleringer 1. oktober 2022	2.521.269	7.242.368		
Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer	-2.251.989	0		
Udbytte	0	-6.000.000		
Årets værdireguleringer	-360.524	978.275		
Værdiregulering primo vedr. årets tilgang	0	300.626		
Værdireguleringer 30. september 2023	-91.244	2.521.269		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	183.756	5.555.563		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
		Regnskabs- mæssig værdi hos M3S Ejendomme A/S		
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	
Herluf Trollesvej 18 ApS, Stenløse	100 %	183.756	-360.524	183.756
9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Tilgodehavende hos Herluf Trollesvej 18 ApS			3.543.045	2.979.675
			3.543.045	2.979.675

Noter

	30/9 2023	30/9 2022
10. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober 2022	1.354.000	329.000
Tilgang i årets løb	0	1.050.000
Afgang i årets løb	0	-25.000
Kostpris 30. september 2023	1.354.000	1.354.000
Nedskrivninger 1. oktober 2022	-195.103	115.518
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-143.306	-9.995
Årets tilbageførsler på afgang	0	-300.626
Nedskrivninger 30. september 2023	-338.409	-195.103
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	1.015.591	1.158.897

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos M3S Ejendomme A/S
Langkilden Holding A/S, Rudersdal	33,33 %	314.182	-12.507	104.728
Kildevældet ApS *), Rudersdal	33,33 %	-1.653.755	-481.049	0
Plan + Invest A/S, Skive	35 %	2.602.467	-397.533	910.863
Smedegade 41 ApS #), Skive	35 %	3.446.585	15.385	0
KB83 ApS #), Skive	35 %	40.000	0	0
		4.749.479	-875.704	1.015.591

*) Kildevældet ApS er ejet 100% af Langkilden Holding A/S. I Langkilden Holding A/S' seneste årsrapport er kapitalandelene indregnet til kostpris med fradrag af nedskrivninger til eventuel lavere genindvindingsværdi. Kapitalandelene er indregnet til kr. nul i årsrapporten for Langkilden Holding A/S.

#) Smedegade 41 ApS og KB83 ApS er ejet 100% af Plan + Invest A/S. I Plan + Invest A/S' første årsrapport er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode. KB83 ApS har ikke aflagt sit første årsregnskab ved aflæggelsen af første årsrapport for Plan + Invest A/S

Noter

	30/9 2023	30/9 2022
11. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Tilgodehavende hos Plan + Invest A/S	1.575.000	1.575.000
	1.575.000	1.575.000
12. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2022	414.250	414.250
Kostpris 30. september 2023	414.250	414.250
Nedskrivninger 1. oktober 2022	-412.432	-404.913
Årets nedskrivninger	-1.817	-7.519
Nedskrivninger 30. september 2023	-414.249	-412.432
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	1	1.818
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.923.794	1.954.582
Heraf forfalder inden for 1 år	-101.524	0
	3.822.270	1.954.582
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.221.737	1.854.672
14. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.669.397	2.446.662
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.669.397	2.446.662
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

15. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023	10.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	363.350

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.924 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 10.250 t.kr.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garanti eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et selskab der driver virksomhed med udlejning af ejendom og i øvrigt fremgår af regnskab og noter.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SSA Koncept ApS, CVR-nr. 27160689, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mathilde Weeke Sandvig Bestyrelsesmedlem På vegne af: M3S Ejendomme A/S Serienummer: 6a6bd568-59da-41a1-9f84-1e95815e7b70 IP: 152.115.xxx.xxx 2024-02-07 06:45:22 UTC Mit  	Søren Sandvig Direktør På vegne af: M3S Ejendomme A/S Serienummer: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8 IP: 80.197.xxx.xxx 2024-02-07 14:05:52 UTC Mit  
Søren Sandvig Bestyrelsesmedlem På vegne af: M3S Ejendomme A/S Serienummer: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8 IP: 80.197.xxx.xxx 2024-02-07 14:05:52 UTC Mit  	Peter Sandvig Bestyrelsesformand På vegne af: M3S Ejendomme A/S Serienummer: 9724b47b-fb10-4c4c-aeab-cf09d291aa9c IP: 212.73.xxx.xxx 2024-02-09 15:27:29 UTC Mit  
Hans Christian Grube Statsautoriseret revisor På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions... Serienummer: d312e2d7-475f-483d-a21b-f17bd77ab970 IP: 2.108.xxx.xxx 2024-02-09 16:04:19 UTC Mit  	Søren Sandvig Dirigent På vegne af: M3S Ejendomme A/S Serienummer: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8 IP: 62.242.xxx.xxx 2024-02-10 08:17:35 UTC Mit  

Penneo dokumentnøgle: KPJJ5-KPGC6-QCYF4-B7X7D-5Z6KW-MDMNB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**