

# M3S Ejendomme A/S

Frydensbergvej 23, 3660 Stenløse

CVR-nr. 28 68 45 09

## Årsrapport

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2023.

---

Søren Sandvig  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning              | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 5           |
| Ledelsesberetning                                       | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7           |
| Resultatopgørelse                                       | 13          |
| Balance                                                 | 14          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 16          |
| Noter                                                   | 17          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 2. marts 2023

### Direktion

Søren Sandvig

### Bestyrelse

Peter Sandvig  
formand

Søren Sandvig

Mathilde Weeke Sandvig

### Til kapitalejerne i M3S Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for M3S Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 2. marts 2023

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor  
mne19760

## Selskabsoplysninger

---

|                           |                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>          | M3S Ejendomme A/S<br>Frydensbergvej 23<br>3660 Stenløse                                                                         |
|                           | CVR-nr.: 28 68 45 09<br>Stiftet: 7. april 2005<br>Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022<br>17. regnskabsår          |
| <b>Bestyrelse</b>         | Peter Sandvig, formand<br>Søren Sandvig<br>Mathilde Weeke Sandvig                                                               |
| <b>Direktion</b>          | Søren Sandvig                                                                                                                   |
| <b>Revision</b>           | One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Roskildevej 39, 3. sal<br>2000 Frederiksberg                           |
| <b>Modervirksomhed</b>    | SSA Koncept ApS                                                                                                                 |
| <b>Dattervirksomheder</b> | Fredens Allé 2 ApS, Stenløse<br>Herluf Trollesvej 18 ApS, Stenløse                                                              |
| <b>Kapitalinteresse</b>   | Langkilden Holding A/S, Rudersdal<br>Kildevældet ApS *), Rudersdal<br>Plan + Invest A/S #), Skive<br>Smedegade 41 ApS 8), Skive |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -269.430 kr. mod -16.910 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 500.581 kr. mod 2.346.062 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat efter skat udgør 500.581 kr. mod 2.346.062 kr. sidste år.  
Ledelsen anser årets resultat for 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, 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 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 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, 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.

#### 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 af- 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.

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### 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 målemetode.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acon-toskatter.

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.

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 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.

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 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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| Note                                                       | 2021/22         | 2020/21          |
|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                           | <b>-269.430</b> | <b>-16.910</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 50.000          | 800.000          |
| 1 Personaleomkostninger                                    | 0               | 0                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     | <b>-219.430</b> | <b>783.090</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 978.275         | 1.456.215        |
| Indtægter af kapitalinteresser                             | -9.995          | 307.261          |
| Andre finansielle indtægter                                | 90.464          | 151.418          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                          | -407.761        | -185.704         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>431.553</b>  | <b>2.512.280</b> |
| 3 Skat af årets resultat                                   | 69.028          | -166.218         |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>500.581</b>  | <b>2.346.062</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                 |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 968.280         | -4.236.524       |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 0               | 1.000.000        |
| Overføres til overført resultat                            | 0               | 5.582.586        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -467.699        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>500.581</b>  | <b>2.346.062</b> |

## Balance 30. september

| Aktiver                  |                                                                                          |                   |                   |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                                                                          | 2022              | 2021              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                                                                          |                   |                   |
| 4                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                                                  | 0                 | 0                 |
| 5                        | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 5.395.000         | 5.395.000         |
| 6                        | Investeringsjendomme                                                                     | 4.050.000         | 4.000.000         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                                                           | 9.445.000         | 9.395.000         |
| 7                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder                                                 | 5.555.563         | 10.001.662        |
| 8                        | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                                             | 2.979.675         | 0                 |
| 9                        | Kapitalinteresser                                                                        | 1.158.897         | 444.518           |
| 10                       | Tilgodehavender hos kapitalinteresser                                                    | 1.575.000         | 0                 |
| 11                       | Andre værdipapirer og kapitalandele                                                      | 1.818             | 9.337             |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt                                                          | 11.270.953        | 10.455.517        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                                               | <b>20.715.953</b> | <b>19.850.517</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                                                                          |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                                             | 235.810           | 2.276.617         |
|                          | Tilgodehavender hos kapitalinteresser                                                    | 520.476           | 2.122.691         |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder                                         | 31.258            | 0                 |
|                          | Andre tilgodehavender                                                                    | 9.647             | 1.989             |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                                                                | 0                 | 769               |
|                          | Tilgodehavender i alt                                                                    | 797.191           | 4.402.066         |
| 12                       | Likvide beholdninger                                                                     | 5.918.009         | 54.579            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                                                           | <b>6.715.200</b>  | <b>4.456.645</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                                                                     | <b>27.431.153</b> | <b>24.307.162</b> |

## Balance 30. september

| <b>Passiver</b>                                 |                                                            |                   |                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                            |                                                            | 2022              | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>                              |                                                            |                   |                   |
|                                                 | Virksomhedskapital                                         | 500.000           | 500.000           |
|                                                 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.326.166         | 1.357.886         |
|                                                 | Overført resultat                                          | 9.153.432         | 9.621.131         |
|                                                 | Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 0                 | 1.000.000         |
|                                                 | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>11.979.598</b> | <b>12.479.017</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   |                                                            |                   |                   |
|                                                 | Hensættelser til udskudt skat                              | 205.748           | 254.870           |
|                                                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>205.748</b>    | <b>254.870</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |                                                            |                   |                   |
| 13                                              | Gæld til realkreditinstitutter                             | 1.954.582         | 1.953.051         |
| 14                                              | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 2.446.662         | 3.713.708         |
|                                                 | Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 4.401.244         | 5.666.759         |
|                                                 | Kortfristet del af langfristet gæld                        | 0                 | 4.011             |
|                                                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 107.778           | 36.937            |
|                                                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 5.079.890         | 501.315           |
|                                                 | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 0                 | 6.932             |
|                                                 | Anden gæld                                                 | 5.648.695         | 5.342.021         |
|                                                 | Periodeafgrænsningsposter                                  | 8.200             | 15.300            |
|                                                 | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 10.844.563        | 5.906.516         |
|                                                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>15.245.807</b> | <b>11.573.275</b> |
|                                                 | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>27.431.153</b> | <b>24.307.162</b> |
| <b>15 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                                                            |                   |                   |
| <b>16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                                            |                   |                   |
| <b>17 Eventualposter</b>                        |                                                            |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                             | Virksom-<br>hedskapital | Reserve for<br>netto-<br>opskrivning<br>efter den<br>indre værdis-<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>t | I alt             |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2020 | 500.000                 | 5.594.410                                                                    | 4.038.545            | 0                                            | 10.132.955        |
| Årets resultatdisponering   | 0                       | -4.236.524                                                                   | 5.582.586            | 1.000.000                                    | 2.346.062         |
| 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           |
|                             | <b>500.000</b>          | <b>2.326.166</b>                                                             | <b>9.153.432</b>     | <b>0</b>                                     | <b>11.979.598</b> |

## Noter

|                                                                                                    | 2021/22          | 2020/21          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                                                    |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                                     | 0                | 0                |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                                                          |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                                                                     | 407.761          | 185.704          |
|                                                                                                    | <b>407.761</b>   | <b>185.704</b>   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                                                   |                  |                  |
| Skat af årets resultat                                                                             | -19.906          | -11.412          |
| Årets regulering af udskudt skat                                                                   | -49.122          | 177.690          |
| Regulering af tidligere års skat                                                                   | 0                | -60              |
|                                                                                                    | <b>-69.028</b>   | <b>166.218</b>   |
|                                                                                                    | 30/9 2022        | 30/9 2021        |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>                                                  |                  |                  |
| Kostpris 1. oktober 2021                                                                           | 129.461          | 129.461          |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>                                                                 | <b>129.461</b>   | <b>129.461</b>   |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021                                                              | -129.461         | -129.461         |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022</b>                                                    | <b>-129.461</b>  | <b>-129.461</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>                                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b> |                  |                  |
| Kostpris 1. oktober 2021                                                                           | 5.395.000        | 0                |
| Tilgang i årets løb                                                                                | 0                | 5.395.000        |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>                                                                 | <b>5.395.000</b> | <b>5.395.000</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>                                                    | <b>5.395.000</b> | <b>5.395.000</b> |

## Noter

|                                                    | 30/9 2022        | 30/9 2021        |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>6. Investeringsejendomme</b>                    |                  |                  |
| Kostpris 1. oktober 2021                           | 2.818.460        | 2.818.460        |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>                 | <b>2.818.460</b> | <b>2.818.460</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021           | 1.181.540        | 381.540          |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 50.000           | 800.000          |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b> | <b>1.231.540</b> | <b>1.181.540</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>    | <b>4.050.000</b> | <b>4.000.000</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund: 3,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 3,25%   | 4.330.000                   | 4.000.000             | 330.000    |
| 3,75%   | 3.800.000                   | 4.000.000             | -200.000   |

## Noter

|                                                    | 30/9 2022        | 30/9 2021         |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                  |                   |
| Kostpris 1. oktober 2021                           | 2.759.294        | 2.759.294         |
| Tilgang i årets løb                                | 675.000          | 0                 |
| Afgang i årets løb                                 | -400.000         | 0                 |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>                 | <b>3.034.294</b> | <b>2.759.294</b>  |
| Opskrivninger 1. oktober 2021                      | 7.242.368        | 5.786.153         |
| Udbytte                                            | -6.000.000       | 0                 |
| Årets værdireguleringer                            | 978.275          | 1.456.215         |
| Værdiregulering primo vedr. årets tilgang          | 300.626          | 0                 |
| <b>Opskrivninger 30. september 2022</b>            | <b>2.521.269</b> | <b>7.242.368</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>    | <b>5.555.563</b> | <b>10.001.662</b> |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|                                    | Ejerandel | Egenkapital      | Årets resultat | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>hos M3S<br>Ejendomme<br>A/S |
|------------------------------------|-----------|------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
| Fredens Allé 2 ApS, Stenløse       | 100 %     | 5.011.283        | 1.009.621      | 5.011.283                                                 |
| Herluf Trollesvej 18 ApS, Stenløse | 100 %     | 544.280          | -106.972       | 544.280                                                   |
|                                    |           | <b>5.555.563</b> | <b>902.649</b> | <b>5.555.563</b>                                          |

## 8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

|                                             |                  |          |
|---------------------------------------------|------------------|----------|
| Tilgodehavende hos Herluf Trollesvej 18 ApS | 2.979.675        | 0        |
|                                             | <b>2.979.675</b> | <b>0</b> |

## Noter

|                                                 | 30/9 2022        | 30/9 2021      |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>9. Kapitalinteresser</b>                     |                  |                |
| Kostpris 1. oktober 2021                        | 329.000          | 329.000        |
| Tilgang i årets løb                             | 1.050.000        | 0              |
| Afgang i årets løb                              | -25.000          | 0              |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>              | <b>1.354.000</b> | <b>329.000</b> |
| Opskrivninger 1. oktober 2021                   | 115.518          | -191.743       |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill    | -9.995           | 307.261        |
| Årets tilbageførsler på afgang                  | -300.626         | 0              |
| <b>Opskrivninger 30. september 2022</b>         | <b>-195.103</b>  | <b>115.518</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b> | <b>1.158.897</b> | <b>444.518</b> |

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

|                                   | Ejerandel | Egenkapital      | Årets resultat  | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>hos M3S<br>Ejendomme<br>A/S |
|-----------------------------------|-----------|------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| Langkilden Holding A/S, Rudersdal | 33,33 %   | 326.689          | -29.988         | 108.897                                                   |
| Kildevældet ApS *), Rudersdal     | 33,33 %   | -1.172.706       | -533.579        | 0                                                         |
| Plan + Invest A/S #), Skive       | 35 %      | 3.000.000        | 0               | 1.050.000                                                 |
| Smedegade 41 ApS ȳ), Skive        | 35 %      | 0                | 0               | 0                                                         |
|                                   |           | <b>2.153.983</b> | <b>-563.567</b> | <b>1.158.897</b>                                          |

\*) 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.

#) Plan + Invest A/S er nystiftet og har ved aflæggelsen af årsregnskabet for M3S Ejendomme A/S, ikke aflagt sit første årsregnskab endnu. Plan + Invest A/S er derfor indregnet til kostpris.

ȳ) Smedegade 41 ApS er nystiftet datterselskab til Plan + Invest A/S. Smedegade 41 ApS har i lighed med Plan + Invest A/S, ikke aflagt sit første årsregnskab endnu. Kapitalandelene er ved første indregning optaget til kostpris hos Plan + Invest A/S.

## Noter

|                                                  | 30/9 2022        | 30/9 2021        |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>10. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b> |                  |                  |
| Tilgodehavende hos Plan + Invest A/S             | 1.575.000        | 0                |
|                                                  | <b>1.575.000</b> | <b>0</b>         |
| <b>11. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>   |                  |                  |
| Kostpris 1. oktober 2021                         | 414.250          | 414.250          |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>               | <b>414.250</b>   | <b>414.250</b>   |
| Nedskrivninger 1. oktober 2021                   | -404.913         | -404.913         |
| Årets nedskrivninger                             | -7.519           | 0                |
| <b>Nedskrivninger 30. september 2022</b>         | <b>-412.432</b>  | <b>-404.913</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>  | <b>1.818</b>     | <b>9.337</b>     |
| <b>12. Likvide beholdninger</b>                  |                  |                  |
| Nykredit Bank, driftskonto                       | 0                | 54.579           |
| Sparekassen Kronjylland, driftskonto             | 601.784          | 0                |
| Bundne likvider                                  | 5.316.225        | 0                |
|                                                  | <b>5.918.009</b> | <b>54.579</b>    |
| <b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt             | 1.954.582        | 1.957.062        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                   | 0                | -4.011           |
|                                                  | <b>1.954.582</b> | <b>1.953.051</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år          | 1.854.672        | 1.909.993        |

## Noter

|                                                | 30/9 2022        | 30/9 2021        |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>14. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>   |                  |                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt        | 2.446.662        | 3.713.708        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | 0                | 0                |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>2.446.662</b> | <b>3.713.708</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | 0                | 0                |

## 15. Oplysninger om dagsværdi

|                                                             | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi 30. september 2022                                | 4.050.000                  |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 50.000                     |

## 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.955 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 4.050 t.kr.

## 17. Eventualposter

### 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 kildeskat af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat 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.”

## Søren Sandvig

### Direktør

På vegne af: M3S Ejendomme A/S

Serienummer: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-03-03 13:37:42 UTC



## Søren Sandvig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: M3S Ejendomme A/S

Serienummer: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-03-03 13:37:42 UTC



## Mathilde Weeke Sandvig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: M3S Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-655983350466

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-06 05:52:23 UTC



## Peter Sandvig

### Bestyrelsesformand

På vegne af: M3S Ejendomme A/S

Serienummer: 9724b47b-fb10-4c4c-aeab-cf09d291aa9c

IP: 91.216.xxx.xxx

2023-03-06 07:47:29 UTC



## Hans Christian Grube

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-03-06 08:22:13 UTC



## Søren Sandvig

### Dirigent

På vegne af: M3S Ejendomme A/S

Serienummer: c9874827-ec79-4fdd-9f48-52460da9b6c8

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-07 17:13:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: MJD32-OVUD5-01GJX-OKPEW-SXTIE-YPEPX

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>