

M 811 ApS

Klosterplads 5B, 2., 5700 Svendborg
CVR-nr. 29 17 42 10

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. juli 2025

Finn Damgaard Hansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	M 811 ApS Klosterplads 5B, 2. 5700 Svendborg CVR-nr.: 29 17 42 10 Stiftet: 10. november 2005 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Damgaard Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank Skolegade 4 5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for M 811 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. juli 2025

Direktion:

Finn Damgaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i M 811 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M 811 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Odense, den 1. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nikolaj Duus Borup Nørgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49050

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive og udleje erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har udarbejdet et budget for 2025, der udviser et positivt resultat samt positive pengestrømme fra driften, herunder at der til fortsat afdrages på gæld til realkreditinstitutter. Budgettet er under forudsætning af, at selskabet kan opretholde en kassekredit hos pengeinstituttet, og at der tilføjes yderligere lånekapital til selskabet.

Resultatet af retssagen omtalt i noten "Eventualposter mv." er ikke indregnet i budgettet for 2025, da det ikke forventes, at der kommer en likviditetsmæssig påvirkning heraf før i 2026. Udfaldet af retssagen kan have både en positiv og negativ effekt på likviditeten.

Det er ledelsens vurdering, at det samlede budget for regnskabsåret 2025 vil blive realiseret fuldt ud, og at selskabet kan opretholde de nødvendige kreditfaciliteter hos banken og hos moderselskabet.

Der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet med nuværende likviditetsforhold og med baggrund i ovenstående forventninger vil realisere det nødvendige likviditetsberedskab, så selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2025, hvorved forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er til stede. Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		874.231	1.026.552
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.000	-12.954
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.700.000	-1.395.000
Driftsresultat		-835.769	-381.402
Øvrige finansielle omkostninger	1	-566.684	-509.115
Resultat før skat		-1.402.453	-890.517
Skat af årets resultat	2	308.402	194.100
Årets resultat		-1.094.051	-696.417
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.094.051	-696.417
I alt		-1.094.051	-696.417

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.834	40.834
Investeringsjendomme		20.610.000	22.130.000
Materielle anlægsaktiver	3	20.640.834	22.170.834
Lejededpositum og andre tilgodehavender		10.450	10.450
Finansielle anlægsaktiver	4	10.450	10.450
Anlægsaktiver		20.651.284	22.181.284
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.482	120.999
Andre tilgodehavender		48	0
Tilgodehavende selskabsskat		76.464	51.143
Periodeafgrænsningsposter		0	5.928
Tilgodehavender		123.994	178.070
Omsætningsaktiver		123.994	178.070
Aktiver		20.775.278	22.359.354

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.813.409	4.907.460
Egenkapital		3.938.409	5.032.460
Hensættelser til udskudt skat		3.144.548	3.376.486
Hensatte forpligtelser		3.144.548	3.376.486
Gæld til realkreditinstitutter		9.934.601	10.570.375
Gæld til pengeinstitutter		1.040.000	0
Deposita		515.227	629.615
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.489.828	11.199.990
Gæld til realkreditinstitutter		635.774	630.436
Gæld til pengeinstitutter		429.535	755.789
Leverandører af varer og tjenesteydelser		455.340	229.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		519.907	405.032
Anden gæld		56.880	320.244
Deposita		0	270.000
Periodeafgrænsningsposter		105.057	139.328
Kortfristede gældsforpligtelser		2.202.493	2.750.418
Gældsforpligtelser		13.692.321	13.950.408
Passiver		20.775.278	22.359.354
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	4.907.460	5.032.460
Forslag til resultatdisponering		-1.094.051	-1.094.051
Egenkapital 31. december 2024	125.000	3.813.409	3.938.409

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.219	23.710
Finansielle omkostninger i øvrigt	536.465	485.405
	566.684	509.115

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-76.464	-51.143
Regulering af udskudt skat	-231.938	-142.957
	-308.402	-194.100

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	1.165.035	12.706.774
Tilgang	0	180.000
Kostpris 31. december 2024	1.165.035	12.886.774
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.124.201	0
Årets afskrivninger	10.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	1.134.201	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	9.423.226
Årets værdireguleringer	0	-1.700.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	7.723.226
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	30.834	20.610.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	20.610.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.700.000

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af lejemål, der anvendes til kontor og industri. Investeringsejendommene er beliggende i Svendborg. Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommene er indregnet til et afkastkrav på 6,00% pr. 31.12.2024 (6,00% pr. 31.12.2023).

Ved opgørelse af værdien for ejendommene tages der 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.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

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

Hvis afkastkravet hæves med 0,25%-point falder dagsværdien med 824 t.kr.
Hvis afkastkravet sænkes med 0,25%-point stiger dagsværdien med 896 t.kr.

4 | Finansielle anlægsaktiver

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	10.450
Kostpris 31. december 2024	10.450
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.450

5 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	10.570.375	635.774	7.354.708	11.200.811
Gæld til pengeinstitutter	1.040.000	0	0	0
Deposita	515.227	0	0	629.615
	12.125.602	635.774	7.354.708	11.830.426

Noter

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 28 tkr. i opsigelsesperioden.

Selskabet har været part i en retssag, der er afsluttet i boligretten i januar 2025. Sagen er af modparten anket til landsretten.

Som retssagen står lige nu er udfaldsrummet betaling 539 tkr. til modparten til modtagelse af 1.074 tkr. fra 37,3 modparten. Altså et samlet udfaldsrum på 1.613 tkr. Disse tal er beregnet på baggrund af, hvordan sagen ville se ud på tidspunktet for dommen den 13. januar 2025.

M811 har i forbindelsen med anken udvidet sit samlede krav med små tre hundrede tusind. Sagens afvikling er endnu ikke berammet i landsretten.

Det er ledelsens forventning, at den endelige dom vil have en positiv resultatpåvirkning på kr. 1 - 1,5 millioner.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Børsgaarden ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld DLR 10.570 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen Finlandsvej 12, Svendborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.610 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Andelskassen er der afgivet sikkerhed i form af ejerpantebrev i ejendommen Finlandsvej 12, Svendborg nom. 5.000.000 kr.

Selskabet har ydet tabsgarantier overfor pengeinstitut, der pr. 31. december 2024 udgør 215 t.kr.

M 811 ApS krydskautionerer samtidig overfor Børsgaardens mellemværende med Andelskassen.

8 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Ledelsen har udarbejdet et budget for 2025, der udviser et positivt resultat samt positive pengestrømme fra driften, herunder at der til fortsat afdrages på gæld til realkreditinstitutter. Budgettet er under forudsætning af, at selskabet kan opretholde en kassekredit hos pengeinstituttet, og at der tilføjes yderligere lånekapital til selskabet.

Resultatet af retssagen omtalt i noten "Eventualposter mv." er ikke indregnet i budgettet for 2025, da det ikke forventes, at der kommer en likviditetsmæssig påvirkning heraf før i 2027. Udfaldet af retssagen kan have både en positiv og negativ effekt på likviditeten.

Det er ledelsens vurdering, at det samlede budget for regnskabsåret 2025 vil blive realiseret fuldt ud, og at selskabet kan opretholde de nødvendige kreditfaciliteter hos banken og hos moderselskabet.

Der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet med nuværende likviditetsforhold og med baggrund i ovenstående forventninger vil realisere det nødvendige likviditetsberedskab, så selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2025, hvorved forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er til stede. Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Noter

	2024	2023
9 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M 811 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.