



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Mäckler Erhvervsbyg ApS

Tovesvej 14 A, 2850 Nærum

CVR-nr. 17 70 32 42

## Årsrapport

1. august 2022 - 31. juli 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2023.

---

Frank Holmstrup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. august 2022 - 31. juli 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for Mäckler Erhvervsbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 21. december 2023

### **Direktion**

Kaj Mäckler

### **Bestyrelse**

Kaj Mäckler

Marianne Mäckler



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Mäckler Erhvervsbyg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Mäckler Erhvervsbyg ApS for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. december 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne26748



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Mäckler Erhvervsbyg ApS Tovesvej 14 A 2850 Nærum
	CVR-nr.: 17 70 32 42 Regnskabsår: 1. august - 31. juli
<b>Bestyrelse</b>	Kaj Mäckler Marianne Mäckler
<b>Direktion</b>	Kaj Mäckler
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Dattervirksomheder</b>	K/S Godthåbsvej 205-207, Roskilde Mäckler Storbyg ApS, Lyngby-Taarbæk



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udvikling af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-337.237</b>	<b>-473.389</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	0	-107.509
<b>Driftsresultat</b>	<b>-337.237</b>	<b>-580.898</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.522	24.271
Indtægter af kapitalinteresser	0	-2.094
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.890	5.842
Andre finansielle indtægter	0	1.332
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.639	-34.770
<b>Resultat før skat</b>	<b>-330.464</b>	<b>-586.317</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-330.464</b>	<b>-586.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.552	22.177
Disponeret fra overført resultat	-341.016	-608.494
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-330.464</b>	<b>-586.317</b>



## Balance 31. juli

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.530.028	6.532.462
4	Kapitalinteresser	0	175.413
5	Deposita	222.345	204.353
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.752.373</u>	<u>6.912.228</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.752.373</u></b>	<b><u>6.912.228</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	94.478	75.588
	Andre tilgodehavender	61.650	0
	Periodeafgrænsningsposter	104.015	94.678
	Tilgodehavender i alt	<u>260.143</u>	<u>170.266</u>
	Likvide beholdninger	<u>255.695</u>	<u>16.588</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>515.838</u></b>	<b><u>186.854</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.268.211</u></b>	<b><u>7.099.082</u></b>





## Balance 31. juli

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.238.571	1.228.019
Overført resultat	2.285.544	2.626.560
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.724.115</u></b>	<b><u>4.054.579</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.000	38.195
Gæld til tilknyttede virksomheder	397.473	2.514.505
Gæld til kapitalinteressere	0	383.442
Anden gæld	8.790	37.528
Periodeafgrænsningsposter	70.833	70.833
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>544.096</u>	<u>3.044.503</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>544.096</u></b>	<b><u>3.044.503</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.268.211</u></b>	<b><u>7.099.082</u></b>

### 6 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. august 2021	200.000	1.205.842	3.235.054	4.640.896
Resultatandel	0	22.177	-608.494	-586.317
Egenkapital 1. august 2022	200.000	1.228.019	2.626.560	4.054.579
Resultatandel	0	10.552	-341.016	-330.464
	<b>200.000</b>	<b>1.238.571</b>	<b>2.285.544</b>	<b>3.724.115</b>



## Noter

---

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>6.639</u>	<u>34.770</u>	
	<b><u>6.639</u></b>	<b><u>34.770</u></b>	
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. august 2022	5.414.856	5.414.856	
Afgang i årets løb	<u>-5.094.856</u>	<u>0</u>	
<b>Kostpris 31. juli 2023</b>	<b><u>320.000</u></b>	<b><u>5.414.856</u></b>	
Opskrivninger 1. august 2022	1.117.606	1.093.335	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.522	24.271	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	2.983.679	0	
Udlodning	<u>-901.779</u>	<u>0</u>	
<b>Opskrivninger 31. juli 2023</b>	<b><u>3.210.028</u></b>	<b><u>1.117.606</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023</b>	<b><u>3.530.028</u></b>	<b><u>6.532.462</u></b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
K/S Godthåbsvej 205-207, Roskilde	48 %	6.505.696	34.651
Mäckler Storbyg ApS, Lyngby-Taarbæk	100 %	<u>443.366</u>	<u>-6.110</u>
		<b><u>6.949.062</u></b>	<b><u>28.541</u></b>



## Noter

---

	31/7 2023 kr.	31/7 2022 kr.
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. august 2022	25.000	65.000
Afgang i årets løb	-25.000	-40.000
<b>Kostpris 31. juli 2023</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>
Opskrivninger 1. august 2022	150.413	112.507
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-2.094
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-150.413	0
Årets tilbageførsler på afgang	0	40.000
<b>Opskrivninger 31. juli 2023</b>	<b>0</b>	<b>150.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023</b>	<b>0</b>	<b>175.413</b>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris 1. august 2022	204.353	196.588
Tilgang i årets løb	17.992	7.765
<b>Kostpris 31. juli 2023</b>	<b>222.345</b>	<b>204.353</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023</b>	<b>222.345</b>	<b>204.353</b>

## 6. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt på lejemålet, Strandvejen 102B, 5., 2900 Hellerup. Lejemålet er opsagt med virkning fra 30. september 2023.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret overfor tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Egebakken Holding ApS, CVR-nr. 35049584, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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.

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

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

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede 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.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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



## Kaj Mæckler

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaj Mæckler

Direktør

ID: fa83ba53-388b-4930-b0e7-591ca07241ad

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2023 kl.: 09:48:32

Underskrevet med MitID



## Kaj Mæckler

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kaj Mæckler

Bestyrelsesmedlem

ID: fa83ba53-388b-4930-b0e7-591ca07241ad

Tidspunkt for underskrift: 28-12-2023 kl.: 13:07:31

Underskrevet med MitID



## Marianne Mæckler

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Mæckler

Bestyrelsesmedlem

ID: 6a8c4f5f-3ade-47d3-8b9a-7ae0cd493d38

Tidspunkt for underskrift: 08-01-2024 kl.: 16:05:45

Underskrevet med MitID



## John Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

Tidspunkt for underskrift: 09-01-2024 kl.: 15:26:37

Underskrevet med MitID



## Frank Holmstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Holmstrup

Dirigent

ID: aa93d733-d414-4026-8e5f-d39e3cecb44

Tidspunkt for underskrift: 09-01-2024 kl.: 18:42:44

Underskrevet med MitID

