



## M1 Entreprise ApS

Landsebakken 24  
2840 Holte  
CVR-nr. 27075304

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2020

---

**Morten Kaas Vinther**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

M1 Entreprise ApS  
Landsebakken 24  
2840 Holte

CVR-nr.: 27075304  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Morten Kaas Vinther

## Direktion

Mads Halgaard Madsen  
Morten Kaas Vinther

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for M1 Entreprise ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 10.06.2020

## Direktion

**Mads Halgaard Madsen**

**Morten Kaas Vinther**

## Bestyrelse

**Morten Kaas Vinther**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i M1 Entreprise ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for M1 Entreprise ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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.

København, den 10.06.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året realiseret et overskud på 527 t.kr., med en samlet aktivmasse på 14.485 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>738.920</b>	<b>(324.753)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		107.000	1.314.395
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		0	(38.558)
<b>Driftsresultat</b>		<b>845.920</b>	<b>951.084</b>
Andre finansielle omkostninger		(168.943)	(118.275)
<b>Resultat før skat</b>		<b>676.977</b>	<b>832.809</b>
Skat af årets resultat	1	(150.000)	(184.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>526.977</b>	<b>648.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		526.977	648.809
<b>Resultatdisponering</b>		<b>526.977</b>	<b>648.809</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		10.857.000	10.750.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>10.857.000</b>	<b>10.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.857.000</b>	<b>10.750.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		98.000	98.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>98.000</b>	<b>98.000</b>
Andre tilgodehavender		3.520.526	2.758.983
Periodeafgrænsningsposter		9.465	7.730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.529.991</b>	<b>2.766.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.627.991</b>	<b>2.864.713</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.484.991</b>	<b>13.614.713</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.252.454	4.725.477
<b>Egenkapital</b>		<b>5.377.454</b>	<b>4.850.477</b>
Udskudt skat		1.307.000	1.157.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.307.000</b>	<b>1.157.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.303.235	4.856.658
Anden gæld		0	1.017.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.303.235</b>	<b>5.874.158</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	550.411	553.241
Bankgæld		796.985	1.052
Deposita		0	3.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.238	130.501
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		176.296	171.161
Anden gæld	4	1.948.372	874.123
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.497.302</b>	<b>1.733.078</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.800.537</b>	<b>7.607.236</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.484.991</b>	<b>13.614.713</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.725.477	4.850.477
Årets resultat	0	526.977	526.977
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.252.454</b>	<b>5.377.454</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	150.000	184.000
	<b>150.000</b>	<b>184.000</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.281.681
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.281.681</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.468.319
Årets dagsværdireguleringer	107.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.575.319</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.857.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af Klokkestøbervej 20 i Odense. Ejendommen der blev købt i 2014, ligger på en grund på 5.024 m<sup>2</sup>, hvoraf samlet bygningsareal er 1.550 m<sup>2</sup>. Ejendommen er fuldt udlejet til en lejer, med uopsigelighed frem til år 2029.

### Dagsværdi af ejendommen

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og en individuelt fastsat afkastningsgrad. Beregningen er udarbejdet i overensstemmelse med de af Dansk Ejendomsmæglerforening udmeldte standarder.

Der er DCF beregning fastsat et forrentningskrav på 7,0 %, hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendomstypen samt bygningens beliggenhed i Odense. Den årlige lejeindtægt er fastsat til 922 t.kr samt driftsomkostninger på 162 t.kr, hvorved der er regnet med et driftsafkast på kr. 490,3 pr. m<sup>2</sup>. Der regnes ikke med tomgang over den næste 10 årige periode.

Ændring i afkastprocent	Procent	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Afkastprocent	Procent	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Ændring i markedsværdi	Dkk t.kr.	1.809	835	-	(724)	(1.357)
Markedsværdi	Dkk t.kr.	12.666	11.692	10.857	10.133	9.500
Værdi pr. m <sup>2</sup>	Dkk	8.172	7.543	7.005	6.537	6.129

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	550.411	553.241	4.303.235	2.127.872
	<b>550.411</b>	<b>553.241</b>	<b>4.303.235</b>	<b>2.127.872</b>

### 4 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld i øvrigt	1.948.372	874.123
	<b>1.948.372</b>	<b>874.123</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.857 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 5 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Nettorealisationstværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.