

M 811 APS

Klosterplads 5B 2., 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 17 42 10

CVR no. 29 17 42 10

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Annual report for the period

1 January to 31 December 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. juli 2023
*Adopted at the annual general meeting on
6 July 2023*

Finn Damgaard Hansen
dirigent
chairman

Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side <i>Page</i>
Påtegninger <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang <i>Independent auditor's report on extended review</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Noter <i>Notes</i>	13
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	20

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for M 811 APS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of M 811 APS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

In my opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Svendborg, den 6. juli 2023
Svendborg, 6 July 2023

Direktion
Executive board

Finn Damgaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Til kapitalejeren i M 811 APS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M 811 APS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the shareholder of M 811 APS

Opinion

We have performed extended review of the financial statements of M 811 APS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the performed work it is our opinion, that the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's standard on auditor's report for small enterprises and FSR - danish auditors' standard on extended review of financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the extended review of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements, that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibility for the extended review of the financial statements

Our responsibility is to express a conclusion on the accompanying financial statements. This requires us to perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on these financial statements, and in addition perform specifically required supplementary procedures in order to obtain additional assurance for our conclusion.

An extended review of financial statements includes procedures primarily consisting of making inquiries of management and others within the entity, as appropriate, applying analytical procedures and the specifically required supplementary procedures, and evaluating the evidence obtained.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit and accordingly we do not express an audit opinion on these financial statements.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our extended review of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang *Independent auditor's report on extended review*

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.

Odense, den 6. juli 2023
Odense, 6 July 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91
CVR no. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne36180
MNE no. mne36180

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of management's review.

Selskabsoplysninger *Company details*

Selskabet
The company

M 811 APS
Klosterplads 5B 2.
5700 Svendborg

CVR-nr.: 29 17 42 10
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Reporting period: 1 January - 31 December 2022

Hjemsted: Svendborg
Domicile: Svendborg

Direktion
Executive board

Finn Damgaard Hansen

Revisor
Auditors

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive og udleje erhvervsjendomme samt udøve handel af produktionsudstyr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 560.187, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.728.877.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Business review

The company's purpose is to operate and rent out commercial properties as well as trade in production equipment.

Financial review

The company's income statement for the year ended 31 December 2022 shows a profit of kr. 560.187, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of kr. 6.728.877.

Significant events occurring after the end of the financial year

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		1.244.034	1.407
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-7.575	-109
Resultat af drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss on activities before fair value adjustments</i>		1.236.459	1.298
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment properties</i>		0	400
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		1.236.459	1.698
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	2	-512.762	-200
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		723.697	1.498
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	3	-163.510	-330
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		560.187	1.168
Forslag til resultatdisponering <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Foreslået udbytte <i>Proposed dividend for the year</i>		1.000.000	1.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-439.813	168
		560.187	1.168

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Assets			
Investeringsejendomme	4	23.250.000	23.250
<i>Investment properties</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	3.788	11
<i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>			
Materielle anlægsaktiver		23.253.788	23.261
Tangible assets			
Anlægsaktiver i alt		23.253.788	23.261
Total non-current assets			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		199.333	159
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		198.475	0
<i>Receivables from subsidiaries</i>			
Andre tilgodehavender		0	6
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		28.464	19
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		426.272	184
Receivables			
Omsætningsaktiver i alt		426.272	184
Total current assets			
Aktiver i alt		23.680.060	23.445
Total assets			

Balance 31. december
Balance sheet 31 December

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital		125.000	125
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		5.603.877	6.043
<i>Retained earnings</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
<i>Proposed dividend for the year</i>			
Egenkapital		6.728.877	7.168
<i>Equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		3.519.443	3.435
<i>Provision for deferred tax</i>			
Hensatte forpligtelser i alt		3.519.443	3.435
<i>Total provisions</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		11.200.811	9.055
<i>Mortgage loans</i>			
Deposita		851.031	851
<i>Deposits</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.051.842	9.906
<i>Total non-current liabilities</i>			

Balance 31. december (fortsat)
Balance sheet 31 December (continued)

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	625.155	500
<i>Short-term part of long-term debt</i>			
Banker		174.779	60
<i>Banks</i>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		140.186	133
<i>Prepayments received from customers</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.547	31
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.426
<i>Payables to subsidiaries</i>			
Skyldigt sambeskatningsbidrag		79.420	160
<i>Joint taxation contributions payable</i>			
Anden gæld		309.811	626
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		1.379.898	2.936
<i>Total current liabilities</i>			
Gældsforpligtelser i alt		13.431.740	12.842
<i>Total liabilities</i>			
Passiver i alt		23.680.060	23.445
<i>Total equity and liabilities</i>			
Leje- og leasingforpligtelser	7		
<i>Rent and lease liabilities</i>			
Eventualforpligtelser	8		
<i>Contingent liabilities</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
<i>Mortgages and collateral</i>			

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	125.000	6.043.690	1.000.000	7.168.690
Betalt ordinært udbytte <i>Ordinary dividend paid</i>	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-439.813	1.000.000	560.187
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	125.000	5.603.877	1.000.000	6.728.877

Noter Notes

	2022	2021
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere <i>Average number of employees</i>	0	0
2 Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder <i>Financial expenses, group entities</i>	11.525	26
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	501.237	174
	512.762	200
3 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat <i>Current tax for the year</i>	79.420	160
Årets udskudte skat <i>Deferred tax for the year</i>	84.090	170
	163.510	330

Noter Notes

4 Aktiver der måles til dagsværdi *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	12.431.774
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>12.431.774</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Revaluations at 1 January</i>	10.818.226
Værdireguleringer 31. december <i>Revaluations at 31 December</i>	<u>10.818.226</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u><u>23.250.000</u></u>

Noter Notes

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

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

Investeringsejendommene er indregnet til et afkastkrav på 5,75% pr. 31.12.2022 (5,75% pr. 31.12.2021).

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.

The company's investment properties consists of leases used for office and industry.

The investment properties is located in Svendborg.

The investment properties is, cf. the description under accounting policies, measured at fair value using the return-based model.

The investment properties is recognized at a required rate of 5,75% per. 31.12.2022 (5,75% per. 31.12.2021).

When calculation the value of the properties the starting point is expected rental income for full rental of the properties. Expected operating, administration and maintenance costs are deducted. The value calculated is corrected for recognized idle rent for a suitable period as well as expected costs for interior design and major maintenance work etc.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

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.

Investment properties are measured at fair value. The determination of fair value is based on a return-based model, and Management uses accounting estimates when determining the fair value. The use of accounting estimates implies that the statement of fair value is subject to some uncertainty. The fair value is stated based on assumptions that Management considers probable and realistic. Management reassesses assumptions on a current basis, and any changes to the assumptions are reflected in the fair value.

Noter Notes

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value (continued)

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

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Changes in average required rate of return	-0.25 %	Base	0.25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,50	5,75	6,00
Rate of return			
Dagsværdi	24.320.000	23.250.000	22.290.000
Fair value			
Ændring i dagsværdi	1.070.000	0	-960.000
Change in fair value			

Noter Notes

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	1.115.035
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>1.115.035</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	1.103.672
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	7.575
Af- og nedskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>1.111.247</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>3.788</u>

Noter Notes

6 Langfristede gældsforpligtelser *Long term debt*

	Gæld 1. januar <i>Debt at 1 January</i> kr.	Gæld 31. december <i>Debt at 31 December</i> kr.	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i> kr.
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	9.554.736	11.825.966	625.155	8.655.976
Deposita <i>Deposits</i>	851.031	851.031	0	0
	10.405.767	12.676.997	625.155	8.655.976
			2022 kr.	2021 t.kr.

7 Leje- og leasingforpligtelser *Rent and lease liabilities*

Leje- og leasingforpligtelser *Rent and lease liabilities*

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.
Samlede fremtidige leasingydelser:
*Operating lease liabilities.
Total future lease payments:*

Inden for et år <i>Within 1 year</i>	66.204	0
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	75.136	0
	141.340	0

8 Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Børsgaarden ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

The company is jointly taxed with its parent company, Børsgaarden ApS (management company), and jointly and severally liable with other jointly taxed entities for payment of income taxes as well as for payment of withholding taxes on dividends, interest and royalties.

Noter Notes

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.826, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 23.250.

Land and buildings at a carrying amount of DKK 11,826 thousand at 31. december 2022 have been provided as security for mortgage debt totalling DKK 23,250 thousand.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.000 som sikkerhed for eget og moderselskabs mellemværender med bankforbindelser.

The company has issued owner's mortgages totalling DKK 5,000 thousand as collateral for own and parent company account with the bank.

Selskabets pengeinstitut har stillet regaranti på t.kr. 719 overfor realkreditinstitut.

The company's bank has provided a guarantee of TDKK 719 to the mortgage credit institution.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for M 811 APS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

The annual report of M 811 APS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Gross profit

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Gross profit reflects an aggregation of revenue less expenses concerning investment properties and other external expenses.

Nettoomsætning

Revenue

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Revenue is measured at fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. Revenue is net of all types of discounts granted.

Ejendomsomkostninger

Property expenses

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Expenses relating to the operation and maintenance of properties, including insurance, direct and indirect taxes, service subscriptions, cleaning and property service. Amounts relating to maintenance, included in the rent, are expensed in the income statement and recognised as a provision.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to sale, advertising, administration, premises, bad debts etc.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial year. Net financials include interest income and expenses and allowances under the Danish Tax Prepayment Scheme, etc.

Tax on profit/loss for the year

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation of the Group's Danish subsidiaries. Subsidiaries participate in the joint taxation arrangement from the time when they are included in the consolidated financial statements and until the time when they withdraw from the consolidation.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Other fixtures and fittings, tools and equipment

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Balance sheet

Tangible assets

Other fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
5 år <i>5 years</i>	0 % <i>0 %</i>

Assets costing less than kr. 31.000 are expensed in the year of acquisition.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Investment properties

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

On subsequent recognition, investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

In management's opinion, the classification of the property as investment properties has not given rise to any difficulty.

The fair value reflects the price for which the property should exchange on the balance sheet date between well-informed and willing parties in an arm's length transaction. The determination of fair value involves significant accounting estimates.

In management's assessment, the fair value for the current year could not be determined based on market information. Accordingly, values have been determined based on discount models.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

The fair value of each individual investment properties at 31 december 2022 has been determined using a return-based valuation model. Calculations are based on the budget for the coming year, adjusted for any fluctuations characterised as non-recurring events. These normal earnings are capitalised based on an individually determined return rate. The resulting value is adjusted for any non-operating assets, such as cash and cash equivalents, deposits, etc., provided these are not separately disclosed elsewhere in the balance sheet, to arrive at the fair value.

The estimates used are based on information and assumptions which management considers reasonable, but which are, inherently, uncertain and unpredictable. Actual events and circumstances are likely to be different from those assumed in the calculations, since anticipated events frequently do not occur as expected. These variations may be material.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

Prepayments

Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Equity

Dividends

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability when declared by the annual general meeting of shareholders.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised in the balance sheet as 'Joint taxation contributions receivable' or 'Joint taxation contributions payable'.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively. Deferred tax is measured at net realisable value.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Liabilities

Mortgage debt is thus measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the outstanding debt. For bond loans, amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value of the loan at the time of borrowing, adjusted by amortisation of the value adjustment of the loan at the time of borrowing.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.