

MAKOM ApS

Bjørnevej 4
7800 Skive
CVR-nr. 38748661

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2019

Dirigent

Navn: Martin Finderup

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 5 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MAKOM ApS
Bjørnevej 4
7800 Skive

CVR-nr.: 38748661

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Martin Finderup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Slotsgade 3 st.
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for MAKOM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 08.04.2019

Direktion

Martin Finderup

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i MAKOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MAKOM ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Skive, den 08.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32123

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at administrere og udleje udlejningsejendom og al hermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste/tab | | 103.049 | (18.324) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (19.206) | 103.996 |
| Driftsresultat | | 83.843 | 85.672 |
| Andre finansielle omkostninger | | (72.856) | (35.125) |
| Resultat før skat | | 10.987 | 50.547 |
| Skat af årets resultat | 1 | (2.627) | (12.600) |
| Årets resultat | | 8.360 | 37.947 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 8.360 | 37.947 |
| | | 8.360 | 37.947 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 2.940.724 | 2.959.930 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 2.940.724 | 2.959.930 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 2.940.724 | 2.959.930 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 80.438 | 38.325 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 20.571 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 7.937 | 0 |
| Tilgodehavender | | 88.375 | 58.896 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 66.855 | 11.206 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 155.230 | 70.102 |
| | | | |
| Aktiver | | 3.095.954 | 3.030.032 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 46.307 | 37.947 |
| Egenkapital | | 96.307 | 87.947 |
| Udskudt skat | | 48.164 | 12.600 |
| Hensatte forpligtelser | | 48.164 | 12.600 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.514.582 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.514.582 | 0 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 71.495 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.205 | 64.360 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.328.728 | 2.865.125 |
| Anden gæld | | 18.473 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.436.901 | 2.929.485 |
| Gældsforpligtelser | | 2.951.483 | 2.929.485 |
| Passiver | | 3.095.954 | 3.030.032 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 37.947 | 87.947 |
| Årets resultat | 0 | 8.360 | 8.360 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 46.307 | 96.307 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|--------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 35.564 | 12.600 |
| Refusion i sambeskatning | (32.937) | 0 |
| | 2.627 | 12.600 |
| | | Investe- rings- ejendomme |
| | | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 2.855.934 |
| Kostpris ultimo | | 2.855.934 |
| Opskrivninger primo | | 103.996 |
| Årets opskrivninger | | (19.206) |
| Opskrivninger ultimo | | 84.790 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 2.940.724 |

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom beliggende i Skive. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 250 kr./m².

Afkastkravet udgør 10,5% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 134 t.kr., og hvis afkastkravet formindskes med 0,5%-point vil dagsværdien blive forøget med 147 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 1.927 kr./m²

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

| | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald efter 12 måneder 2018 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 71.495 | 1.514.582 | 1.246.648 |
| | 71.495 | 1.514.582 | 1.246.648 |

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2017 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 28. juni 2017 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.960 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.

Manglende sammenlignelighed

Det var selskabets første regnskabsår sidste år, hvorfor sammenligningstallene vedrører regnskabsåret for 28.06.2017-31.12.2017.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Disse indregnes i takt med at lejerne forfalder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis 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 nominal værdi.