

M-Lau Housing ApS

Vestergade 43, 5000 Odense C

CVR-nr. 38 96 95 28

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023

Dirigent:

.....
Mark Løvstrøm Laursen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for M-Lau Housing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. juli 2023
Direktion:

.....
Mark Løvstrøm Laursen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i M-Lau Housing ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M-Lau Housing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 6. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Louise Greve
statsaut. revisor
mne48485

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	M-Lau Housing ApS
Adresse, postnr., by	Vestergade 43, 5000 Odense C
CVR-nr.	38 96 95 28
Stiftet	28. september 2017
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mark Løvstrøm Laursen, direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 8.641.789 kr. mod et underskud på 574.990 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 8.099.663 kr. Årets resultat anses for værende tilfredsstillende. Virksomhedens resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 6.057 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste/bruttotab	5.084.214	-44.461
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	0	-665.406
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.084.214	-709.867
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.056.750	0
	Resultat før finansielle poster	11.140.964	-709.867
3	Finansielle omkostninger	-61.747	-26.942
	Resultat før skat	11.079.217	-736.809
4	Skat af årets resultat	-2.437.428	161.819
	Årets resultat	8.641.789	-574.990
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	8.641.789	-574.990
		8.641.789	-574.990

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	16.856.000	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	300.000	0
		<u>17.156.000</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	65.520	0
		<u>65.520</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.221.520</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	161.819
		<u>0</u>	<u>161.819</u>
	Likvide beholdninger	313	150
	Omsætningsaktiver i alt	<u>313</u>	<u>161.969</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.221.833</u>	<u>161.969</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	8.049.663	-592.126
	Egenkapital i alt	<u>8.099.663</u>	<u>-542.126</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.332.485	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.332.485</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	23.215	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.664.092	644.800
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.104.943	0
	Deposita	788.140	0
7	Anden gæld	1.209.295	59.295
		<u>7.789.685</u>	<u>704.095</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.789.685</u>	<u>704.095</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>17.221.833</u></u>	<u><u>161.969</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-17.136	32.864
Overført via resultatdisponering	0	-574.990	-574.990
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-592.126	-542.126
Overført via resultatdisponering	0	8.641.789	8.641.789
Egenkapital 31. december 2022	50.000	8.049.663	8.099.663

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-Lau Housing ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter nedskrivninger på omsætningsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Deposita, finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	60.080	24.800
Andre finansielle omkostninger	1.667	2.142
	<u>61.747</u>	<u>26.942</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.332.485	0
Refusion i sambeskatning	1.104.943	-161.819
	<u>2.437.428</u>	<u>-161.819</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Tilgange	10.799.250	300.000	11.099.250
Kostpris 31. december 2022	10.799.250	300.000	11.099.250
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0	0
Årets værdireguleringer	6.056.750	0	6.056.750
Opskrivninger 31. december 2022	6.056.750	0	6.056.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>16.856.000</u>	<u>300.000</u>	<u>17.156.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Thomas B. Thriges Gade 91, 1 tv., 5000 Odense C (privatudlejningsejendom):
Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 5 %.
- 0 % tomgang.

Nørregade 54b., 5000 Odense C (privatudlejningsejendom):
Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 5 %.
- 0 % tomgang.

Søndergade 16, 5000 Odense C (privatudlejningsejendom):
Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 5 %.
- 0 % tomgang.

7 Anden gæld

Anden gæld består af restbetaling for ejendomme, som udgør 1.150 t.kr. Restbetaling er betalt i januar 2023 ved finansiering fra moderselskab.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden M-Lau Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter og øvrige kreditorer er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en samlet værdi af 6.839 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 16.856 kr. Sikkerhederne kan fordeles som følger:

- Ejerpantebreve på 6.723 t.kr.
- Ejerforeninger på 116 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mark Løvstrøm Laursen

Direktion

På vegne af: MLau Housing ApS

Serienummer: 0ec4f19c-da25-4316-8bf8-fae7ce74f1f7

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-06 16:29:38 UTC



Mark Løvstrøm Laursen

Dirigent

På vegne af: MLau Housing ApS

Serienummer: 0ec4f19c-da25-4316-8bf8-fae7ce74f1f7

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-06 16:29:38 UTC



Louise Greve

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:25714102

IP: 2.199.xxx.xxx

2023-07-09 05:46:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>