

M-Lau Housing ApS

Vestergade 43, 5000 Odense C

CVR-nr. 38 96 95 28

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

.....
Mark Løvstrøm Laursen

Indhold

Ledelsespåtegning	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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for M-Lau Housing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2024
Direktion:

.....
Mark Løvstrøm Laursen
direktør

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 2023 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 27. juni 2024
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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 1.948.965 kr. mod et overskud på 8.641.789 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 31.048.628 kr. Årets resultat anses for værende tilfredsstillende. Virksomhedens resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 1.171 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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.994.543	5.084.214
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.170.666	6.056.750
	Resultat før finansielle poster	3.165.209	11.140.964
3	Finansielle omkostninger	-543.411	-61.747
	Resultat før skat	2.621.798	11.079.217
4	Skat af årets resultat	-672.833	-2.437.428
	Årets resultat	1.948.965	8.641.789
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.948.965	8.641.789
		1.948.965	8.641.789

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	50.579.807	16.856.000
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	300.000
		<u>50.579.807</u>	<u>17.156.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	0	65.520
		<u>0</u>	<u>65.520</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.579.807</u>	<u>17.221.520</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	190.856	313
	Omsætningsaktiver i alt	<u>190.856</u>	<u>313</u>
	AKTIVER I ALT	<u>50.770.663</u>	<u>17.221.833</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	30.998.628	8.049.663
	Egenkapital i alt	<u>31.048.628</u>	<u>8.099.663</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.976.692	1.332.485
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.976.692</u>	<u>1.332.485</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.561.111	0
	Gæld til banker	1.728.297	0
		<u>13.289.408</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	216.055	0
	Gæld til banker	699.805	23.215
	Gæld til tilknyttede virksomheder	438.472	4.664.092
	Skyldig sambeskatningsbidrag	305.135	1.104.943
	Deposita	740.998	788.140
	Anden gæld	55.470	1.209.295
		<u>2.455.935</u>	<u>7.789.685</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.745.343</u>	<u>7.789.685</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>50.770.663</u></u>	<u><u>17.221.833</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-592.126	-542.126
Overført via resultatdisponering	0	8.641.789	8.641.789
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	8.049.663	8.099.663
Overført via resultatdisponering	0	1.948.965	1.948.965
Koncerntilskud	0	21.000.000	21.000.000
Egenkapital 31. december 2023	50.000	30.998.628	31.048.628

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-Lau Housing ApS for 2023 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

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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 rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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 administrations-selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme 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 diskonterings-sats 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.398	60.080
Andre finansielle omkostninger	535.013	1.667
	<u>543.411</u>	<u>61.747</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	367.698	1.332.485
Refusion i sambeskatning	305.135	1.104.943
	<u>672.833</u>	<u>2.437.428</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2023	10.799.250	300.000	11.099.250
Tilgange	35.029.141	0	35.029.141
Afgange	-1.122.042	0	-1.122.042
Overført	300.000	-300.000	0
Kostpris 31. december 2023	<u>45.006.349</u>	<u>0</u>	<u>45.006.349</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	6.056.750	0	6.056.750
Årets værdireguleringer	1.170.666	0	1.170.666
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	-1.653.958	0	-1.653.958
Opskrivninger 31. december 2023	<u>5.573.458</u>	<u>0</u>	<u>5.573.458</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>50.579.807</u>	<u>0</u>	<u>50.579.807</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme 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 4,5 %.
- 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 4,25 %.
- 0 % tomgang.

Søndergade 15, 5000 Odense C (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 4,5 %.
- 0 % tomgang.

Rugårdsvej 490, 5210 Odense NV (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 6,0 %.
- 0 % tomgang.

Kroen 2, 5370 Mesinge (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 6,5 %.
- 0 % tomgang.

Nyhøjen 121, 5330 Munkebo (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 6,5 %.
- 0 % tomgang.

Nyhøjen 201, 5330 Munkebo (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 6,5 %.
- 0 % tomgang.

Sdr. Boulevard 98, 5000 Odense C (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 4,5 %.
- 0 % tomgang.

Damhusvej 47B, 5000 Odense C (privatudlejningsejendom):

Der forudsættes, at historiske driftsindtægter og -udgifter udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat ved den faktiske tomgang.

- Afkastkrav på 5,0 %.
- 0 % tomgang.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.561.111	0	11.561.111	11.561.111
Gæld til banker	1.944.352	216.055	1.728.297	283.702
	<u>13.505.463</u>	<u>216.055</u>	<u>13.289.408</u>	<u>11.844.813</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

8 Pantsætninger og 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 17.103 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 44.323 kr. Sikkerhederne kan fordeles som følger:

- Realkreditpantebreve på 13.263 t.kr.
- Ejerpantebreve på 3.724 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 registreret, 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

2024-06-27 07:19:48 UTC



Mark Løvstrøm Laursen

Dirigent

På vegne af: MLau Housing ApS

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-27 07:19:48 UTC



Louise Egebæk Greve

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 943591c5-6c49-4bb9-bbee-65fe3c5c10a1

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-27 07:25:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4AIEL-HLUEV-4YWTW-IEG4X-YVPAE-UA7YV

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**