

## M5 Ejendomme ApS

Jernholmen 34C  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 40 00 57 14

### Årsrapport for 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023

---

Martin Ahrenkiel  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for M5 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. marts 2023

### Direktion

Martin Ahrenkiel

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i M5 Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for M5 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 17. marts 2023

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17515

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

M5 Ejendomme ApS  
Jernholmen 34C  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 40 00 57 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 6. november 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Hvidovre

### Direktion

Martin Ahrenkiel

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er istandsættelse, udlejning og salg af fast ejendom og dertilhørende virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 93.482, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 197.311.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M5 Ejendomme 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.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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

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

Grunde og bygninger 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	7-61 %

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>814.608</b>	<b>803.016</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-276.327	-218.314
Andre driftsomkostninger		-24.917	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>513.364</b>	<b>584.702</b>
Finansielle omkostninger	1	-619.284	-425.632
<b>Resultat før skat</b>		<b>-105.920</b>	<b>159.070</b>
Skat af årets resultat	2	12.438	-35.171
<b>Årets resultat</b>		<b>-93.482</b>	<b>123.899</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-93.482	123.899
		<b>-93.482</b>	<b>123.899</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		27.892.153	22.186.790
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>27.892.153</b>	<b>22.186.790</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.892.153</b>	<b>22.186.790</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.500	96.000
Andre tilgodehavender		0	500.000
Udskudt skatteaktiv	4	45.119	12.617
Periodeafgrænsningsposter		148.988	148.902
<b>Tilgodehavender</b>		<b>282.607</b>	<b>757.519</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>282.607</b>	<b>757.519</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>28.174.760</b>	<b>22.944.309</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		<u>137.311</u>	<u>230.793</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>197.311</u></b>	<b><u>290.793</u></b>
Banker		12.466.185	12.037.826
Gæld til kapitalinteressere		<u>14.517.603</u>	<u>9.822.547</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>26.983.788</u></b>	<b><u>21.860.373</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	295.900	432.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		470.196	121.452
Selskabsskat		16.064	59.731
Anden gæld		196.000	78.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.501</u>	<u>101.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>993.661</u></b>	<b><u>793.143</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>27.977.449</u></b>	<b><u>22.653.516</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>28.174.760</u></b>	<b><u>22.944.309</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	60.000	230.793	290.793
Årets resultat	0	-93.482	-93.482
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>60.000</b>	<b>137.311</b>	<b>197.311</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	355.056	178.637
Andre finansielle omkostninger	<u>264.228</u>	<u>246.995</u>
	<b><u>619.284</u></b>	<b><u>425.632</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.064	59.730
Årets udskudte skat	<u>-32.502</u>	<u>-24.559</u>
	<b><u>-12.438</u></b>	<b><u>35.171</u></b>
<b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapitalen består af 60.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	-12.617	11.942
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-32.502</u>	<u>-24.559</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u>-45.119</u></b>	<b><u>-12.617</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	12.470.786	12.762.085	295.900	1.882.433
Gæld til kapitalinteresser	9.822.547	14.517.603	0	14.254.155
	<b>22.293.333</b>	<b>27.279.688</b>	<b>295.900</b>	<b>16.136.588</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 12.762, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 27.892.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i M5 Byg-Concept ApS (CVR-nr.: 38 77 16 04), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022, udgør t.kr. 27.892. Der er endvidere afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.

# 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.”

## Martin Ahrenkiel

M5 Ejendomme ApS CVR: 40005714

Direktør

Serienummer: 66b0afd8-576c-47d2-b8de-720aa03962b0

IP: 83.73.xxx.xxx

2023-04-05 06:42:12 UTC



## Henrik Johansen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-982707263722

IP: 185.108.xxx.xxx

2023-04-05 07:23:30 UTC



## Martin Ahrenkiel

M5 Ejendomme ApS CVR: 40005714

Dirigent

Serienummer: 66b0afd8-576c-47d2-b8de-720aa03962b0

IP: 83.73.xxx.xxx

2023-04-05 08:39:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3CS14-7CSWS-L68L2-MWU3V-BHEA2-CZCWE

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>