

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **Ejendomsselskabet Makes ApS**

Mads Holms Vej 2, 3. 6  
3000 Helsingør

**CVR-nr. 41904119**

**Årsrapport 2022/23**

Penneo dokumentnøgle: XWGOO-2E5MY-YN2T8-8CJCG-KV00A-6YMS2

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2023

---

Manon Astrid Kate Else Salung  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Makes 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. december 2023

### Direktion

Manon Astrid Kate Else Salung  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Makes ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Makes ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Helsingør, den 11. december 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64

Jacob Ulrikkeholm Klinkby  
statsautoriseret revisor  
mne45875

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ejendomsselskabet Makes ApS  
Mads Holms Vej 2, 3. 6  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 41904119  
Stiftelsesdato 2. december 2020  
Regnskabsår 1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Direktion**

Manon Astrid Kate Else Salung, direktør

**Revisor**

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på 122.425 kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på 22.489.450 kr., og en egenkapital på 175.787 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Makes ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20-50 år

#### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>794.284</b>	<b>782.547</b>
Af- og nedskrivninger		-369.790	-363.454
<b>Driftsresultat</b>		<b>424.494</b>	<b>419.093</b>
Finansielle omkostninger	1	-267.540	-245.502
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.954</b>	<b>173.591</b>
Skat af årets resultat	2	-34.529	-38.194
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>122.425</b>	<b>135.397</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		122.425	135.397
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>122.425</b>	<b>135.397</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	3	21.809.552	22.179.342
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.809.552</b>	<b>22.179.342</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
Andre tilgodehavender		0	25.080
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>25.080</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>679.898</b>	<b>12.162</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>679.898</b>	<b>37.242</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>22.489.450</b>	<b>22.216.584</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		135.787	13.362
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>175.787</b>	<b>53.362</b>
Hensættelser til udskudt skat		40.841	6.312
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>40.841</b>	<b>6.312</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.239.185	5.507.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.892.640	15.634.571
Deposita		700.000	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>21.831.825</b>	<b>21.842.097</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	270.611	267.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		155.386	32.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>440.997</b>	<b>314.813</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b>22.272.822</b>	<b>22.156.910</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>22.489.450</b>	<b>22.216.584</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	13.362	53.362
Årets resultat	0	122.425	122.425
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>135.787</b>	<b>175.787</b>

## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	158.069	187.577	
Andre finansielle omkostninger	109.471	57.925	
	<b>267.540</b>	<b>245.502</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	34.529	38.194	
	<b>34.529</b>	<b>38.194</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	22.695.828	22.350.228	
Tilgang	0	345.600	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.695.828</b>	<b>22.695.828</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-516.486	-153.032	
Årets afskrivninger	-369.790	-363.454	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-886.276</b>	<b>-516.486</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.809.552</b>	<b>22.179.342</b>	
<b>4. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.239.185	270.611	4.221.789
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.892.640	0	15.634.571
Deposita	700.000	0	700.000
	<b>21.831.825</b>	<b>270.611</b>	<b>20.556.360</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Siment Holding ApS, CVR-nr. 39 15 63 26. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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.”

## Manon Astrid Kate Else Salung

Direktør og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Makes ApS

Serienummer: e64b14e0-d6f6-456a-9337-606d11dd8879

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-12-13 13:05:24 UTC



## Peter Kallermann

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: c4f35ddb-c72c-4f36-b525-42263d2df6c0

IP: 109.70.xxx.xxx

2023-12-13 14:28:59 UTC



## Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 1d805173-c11e-4a65-9ff1-0efd5ba56367

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-13 21:32:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: XWGOO-2E5MY-YN2T8-8CJCG-KV00A-6YM52

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**