

Make Boliger ApS
Olaf Ryes Gade 27, 6000 Kolding

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 43 89 50 52

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2024.

Markus Junge
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 6. marts - 31. december 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Make Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. marts - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. juni 2024

Direktion

Kennet Bødker Jacobsen

Markus Junge

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Make Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Make Boliger ApS for regnskabsåret 6. marts - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 revisors 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 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.

Kolding, den 15. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet

Make Boliger ApS
Olaf Ryes Gade 27
6000 Kolding

CVR-nr.: 43 89 50 52

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 6. marts - 31. december

Direktion

Kennet Bødker Jacobsen
Markus Junge

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsinvestering og udlejning af bolig til private, samt hermed beslægtet skøn efter ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -7.491 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.852.102 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	6/3 2023 - 31/12 2023
Bruttotab	-7.491
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.490.683</u>
Driftsresultat	2.483.192
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-107.390</u>
Resultat før skat	2.375.802
Skat af årets resultat	<u>-523.700</u>
Årets resultat	<u>1.852.102</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>1.852.102</u>
Disponeret i alt	<u>1.852.102</u>

Balance

Aktiver	
<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>
Anlægsaktiver	
1 Investeringsejendomme	<u>4.695.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.695.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.695.000</u>
Omsætningsaktiver	
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.354</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.354</u>
Likvide beholdninger	<u>79.827</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>88.181</u>
Aktiver i alt	<u>4.783.181</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>1.852.102</u>
Egenkapital i alt	<u>1.892.102</u>
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>523.700</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>523.700</u>
Gældsforpligtelser	
Deposita	<u>58.800</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.800</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.200.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.555
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	896.867
Anden gæld	<u>125.557</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.308.579</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.367.379</u>
Passiver i alt	<u>4.783.181</u>

2 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 6. marts 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.852.102</u>	<u>1.852.102</u>
	<u>40.000</u>	<u>1.852.102</u>	<u>1.892.102</u>

Noter

	6/3 2023 - 31/12 2023
1. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	2.204.317
Kostpris 31. december 2023	2.204.317
Årets regulering til dagsværdi	2.490.683
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	2.490.683
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.695.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabet ejer en ejendom i Lunderskov til boligudlejning. Ejendommene er vædiantsat ud fra et afkastkrav på 6 %. Afkastkravet er fastsat ud fra markedets udvikling, samt der er taget højde for ejendommens alder, samt placeringen heraf.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.695 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre at dagsværdien vil falde med -355 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 420 t.kr.

2. Oplysninger om dagsværdi	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	4.695.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.490.683

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Make Boliger ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger til investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.