

# MVM Ejendomme ApS

Ellemosevej 43-45, 8310 Tranbjerg

CVR-nr. 27 96 40 95



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. marts 2017

Som dirigent:



Ole Mortensen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for MVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 9. marts 2017

Direktion:



Ole Enevold Mortensen



Mikael Verner Mortensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MVM Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 9. marts 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	MVM Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Ellemosevej 43-45, 8310 Tranbjerg
CVR-nr.	27 96 40 95
Stiftet	18. oktober 2005
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	40 35 68 99
Direktion	Ole Enevold Mortensen Mikael Verner Mortensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af handel med fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 4.070.744 kr. mod 1.371.558 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 9.763.574 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.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	1.672.493	1.032.477
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.658.750	1.000.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.331.243</b>	<b>2.032.477</b>
2	Finansielle indtægter	86.280	78.250
3	Finansielle omkostninger	-205.335	-256.280
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.212.188</b>	<b>1.854.447</b>
4	Skat af årets resultat	-1.141.444	-482.889
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.070.744</b>	<b>1.371.558</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.070.744	1.371.558
		<b>4.070.744</b>	<b>1.371.558</b>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.926.140	22.909.531
		<u>23.926.140</u>	<u>22.909.531</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	103.112	0
		<u>103.112</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>24.029.252</u>	<u>22.909.531</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.801.019	1.992.323
	Andre tilgodehavender	344.295	326.823
		<u>3.145.314</u>	<u>2.319.146</u>
	Likvide beholdninger	14.910	201.393
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.160.224</u>	<u>2.520.539</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>27.189.476</u>	<u>25.430.070</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	9.638.574	5.567.830
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>9.763.574</u>	<u>5.692.830</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	804.900	235.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>804.900</u>	<u>235.000</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.527.000	16.281.378
		<u>15.527.000</u>	<u>16.281.378</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	128.622
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.177.737
	Skyldig selskabsskat	576.224	492.889
	Anden gæld	517.778	421.614
		<u>1.094.002</u>	<u>3.220.862</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>16.621.002</u>	<u>19.502.240</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>27.189.476</u>	<u>25.430.070</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	4.196.272	4.321.272
Årets resultat	0	1.371.558	1.371.558
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	5.567.830	5.692.830
Årets resultat	0	4.070.744	4.070.744
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>9.638.574</u>	<u>9.763.574</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MVM Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en reducere af årets resultat før skat med 25 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 4 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 21 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 21 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter i forbindelse med salget. Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 eller tab ved salg af langfristede aktiver.

##### 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, lokaler, tab på debitorer m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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 dattervirksomheder 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Selskabets ejendomme er målt med en afkastprocent omkring et niveau på 4,2 % med en gennemsnitlig pris på 22. t.kr. pr. etagemeter.

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

kr.		<u>2016</u>	<u>2015</u>		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	86.280	78.250		
		<u>86.280</u>	<u>78.250</u>		
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	62.344	84.527		
	Renteomkostninger i øvrigt	142.991	171.753		
		<u>205.335</u>	<u>256.280</u>		
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	576.224	492.889		
	Årets regulering af udskudt skat	584.900	0		
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-4.680	0		
	Ændring af skatteprocent	-15.000	-10.000		
		<u>1.141.444</u>	<u>482.889</u>		
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.			<u>Grunde og bygninger</u>		
	Kostpris 1. januar 2016		21.909.531		
	Tilgang i årets løb		29.199		
	Afgang i årets løb		-1.671.340		
	Kostpris 31. december 2016		<u>20.267.390</u>		
	Værdireguleringer 1. januar 2016		1.000.000		
	Årets dagsværdireguleringer		3.658.750		
	Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver		-1.000.000		
	Værdireguleringer 31. december 2016		<u>3.658.750</u>		
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>23.926.140</u>		
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.		<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
		<u>31/12 2016</u>	<u>næste år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.527.000	0	15.527.000	15.334.492
		<u>15.527.000</u>	<u>0</u>	<u>15.527.000</u>	<u>15.334.492</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Erik & Ole Mortensen Holding A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter på 15.833 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 23.926 t.kr.