

MM Living ApS
Ørestads Boulevard 61B, st. th., 2300 København S

CVR-nr. 29 18 59 56

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Mikael Stagegaard Grenés
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for MM Living 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 31. maj 2016

Direktion

Mikael Stagegaard Grenés

Jan Stagegaard Grenés

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i MM Living ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MM Living ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke angivet og afregnet moms rettidigt, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

MM Living ApS
Ørestads Boulevard 61B, st. th.
2300 København S

CVR-nr.: 29 18 59 56
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mikael Stagegaard Grenés
Jan Stagegaard Grenés

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 6.350 t.kr. mod 5.399 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 67 t.kr. mod 988 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret 2015 har været et lidt turbulent år. Vækst i omsætningen på ca 25%, men desværre ikke med en indtjening der fulgte med grundet investeringer i ny butik på Amager samt køb af butik på Amager Strand (hvor selskabet tidligere lejede sig ind). Samtidig mærkede vi også en klar opbremsning i markedet i Q4, der gjorde at væksten blev relativt beskeden.

Ledelsen anser på denne baggrund årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen blev reetableret i 2014 og yderligere konsolideret i 2015 om end beskeden.

Den forventede udvikling

Forventningen til 2016 er, at vi vil konsolidere vores markedsposition og samtidig forsøge at udbygge kendskabet til MMLiving på Amager, således at vi kan udbygge den. Derudover er vi begyndt at søge supplerende indtjeningsmuligheder i form af ekstra ydelser samt et henvisningssamarbejde til BRF.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MM Living ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er foretaget førtidsimplementering af ÅRL § 38, hvorefter udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi som investeringsejendom. Førtidsimplementeringen har ingen indflydelse på resultat, balancesum eller egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af salgspriser i området på tilsvarende ejendomme.

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 ejendomme og prioritetsgæld”.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme og prioritetsgæld".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 6.349.592 | 5.398.541 |
| Omkostninger til råvarer og hjælpemidler | -549.987 | -321.048 |
| Andre eksterne omkostninger | -2.351.632 | -1.586.961 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 22.230 | -21.976 |
| Bruttoresultat | 3.470.203 | 3.468.556 |
| 1 Personaleomkostninger | -3.136.613 | -2.231.292 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -123.212 | -62.674 |
| Driftsresultat | 210.378 | 1.174.590 |
| Andre finansielle indtægter | 383 | 2.524 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -96.002 | -65.815 |
| Resultat før skat | 114.759 | 1.111.299 |
| 3 Skat af årets resultat | -47.377 | -123.137 |
| Årets resultat | 67.382 | 988.162 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 67.382 | 988.162 |
| Disponeret i alt | 67.382 | 988.162 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Grunde og bygninger | 1.806.750 | 0 |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 308.579 | 201.361 |
| 5 Investeringsejendomme | 1.860.000 | 1.860.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.975.329</u> | <u>2.061.361</u> |
| Deposita | 182.838 | 156.210 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>182.838</u> | <u>156.210</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.158.167</u> | <u>2.217.571</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 1.837 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 3.041 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 45.027 | 117.575 |
| Tilgodehavender i alt | <u>49.905</u> | <u>117.575</u> |
| Likvide beholdninger | 953.128 | 923.594 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.003.033</u> | <u>1.041.169</u> |
| Aktiver i alt | <u>5.161.200</u> | <u>3.258.740</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 7 Overført resultat | 280.182 | 212.800 |
| Egenkapital i alt | <u>405.182</u> | <u>337.800</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter | 1.267.746 | 1.289.976 |
| 8 Kreditinstitutter i øvrigt | 1.517.300 | 0 |
| 8 Gæld til pengeinstitutter | 300.711 | 308.344 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.085.757</u> | <u>1.598.320</u> |
| 8 Kortfristet del af langfristet gæld | 80.833 | 7.139 |
| Gæld til pengeinstitutter | 63.237 | 83.187 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 28.500 | 28.500 |
| Gæld til associerede virksomheder | 0 | 38.570 |
| Selskabsskat | 41.713 | 123.137 |
| Anden gæld | 1.455.978 | 1.042.087 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.670.261</u> | <u>1.322.620</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.756.018</u> | <u>2.920.940</u> |
| Passiver i alt | <u>5.161.200</u> | <u>3.258.740</u> |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-----------------------------------|---|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 2.873.948 | 2.046.129 |
| Pensioner | 40.000 | 31.700 |
| Andre omkostninger til social sikring | 60.251 | 48.335 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>162.414</u> | <u>105.128</u> |
| | <u>3.136.613</u> | <u>2.231.292</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>96.002</u> | <u>65.815</u> |
| | <u>96.002</u> | <u>65.815</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 41.713 | 123.137 |
| Regulering af tidligere års skat | <u>5.664</u> | <u>0</u> |
| | <u>47.377</u> | <u>123.137</u> |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
| Kostpris 1. januar 2015 | 0 | 473.979 |
| Tilgang | <u>1.825.000</u> | <u>212.180</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>1.825.000</u> | <u>686.159</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 0 | 272.618 |
| Årets afskrivninger | <u>18.250</u> | <u>104.962</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>18.250</u> | <u>377.580</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>1.806.750</u> | <u>308.579</u> |

Noter

| | 31/12 2015 | 31/12 2014 | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 1.688.112 | 1.688.112 | | |
| Kostpris 31. december 2015 | 1.688.112 | 1.688.112 | | |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | 171.888 | 171.888 | | |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | 171.888 | 171.888 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 1.860.000 | 1.860.000 | | |
| 6. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 125.000 | 125.000 | | |
| | 125.000 | 125.000 | | |
| 7. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 212.800 | -775.362 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 67.382 | 988.162 | | |
| | 280.182 | 212.800 | | |
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2015 | Gæld i alt 31/12 2014 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 1.268.000 | 1.267.746 | 1.289.976 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 73.200 | 1.224.500 | 1.590.500 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | 7.633 | 264.518 | 308.344 | 315.483 |
| | 80.833 | 2.757.018 | 3.166.590 | 1.605.459 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.268 t.kr., er der givet pant i en af selskabers ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.860 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i selskabets ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.825 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut 301 t.kr. er der givet pant i ejerlejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.860 t.kr.

Til sikkerhed for ejendomsadministratorer er der udstedt pantebreve på i alt 73 t.kr. i ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.685 t.kr.

Der påhviler selskabet en huslejeforpligtelse på 333 t.kr pr. 31. december 2015.

Der påhviler selskabet en leasingforpligtelse på 15 t.kr pr. 31. december 2015.