

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

MM BOLIGINVEST APS

Hunderupvej 36, 2.

5000 Odense C

CVR-nr. 30 54 19 95

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 3 / 4 2019

Mikael Merlin Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	13
Noter	14-15

S.nr. 993800

jr

Selskab

MM Boliginvest ApS
Hunderupvej 36, 2.
5000 Odense C

CVR-nr. 30 54 19 95

10. regnskabsår

Hjemsted: Odense C

Direktion

Mette Merlin Husted

Mikael Merlin Thomsen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

John Richardt Søjbjerg, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

MM Boliginvest ApS' hovedaktivitet er ejendomsinvestering i form af køb af fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for MM Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 3. april 2019

I direktionen

Mette Merlin Husted
Direktør

Mikael Merlin Thomsen
Direktør

Til den daglige ledelse i MM Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MM Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 3. april 2019

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

John Richardt Søbjærg
statsautoriseret revisor
mne35453

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30 år	70%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Værdiforringelse materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INDTJENINGSBIDRAG	38.999	54.985
2 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-11.183</u>	<u>-11.183</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	27.816	43.802
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-12.326</u>	<u>-13.691</u>
RESULTAT FØR SKAT	15.490	30.111
1 Skat af årets resultat	<u>-5.903</u>	<u>-9.101</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>9.587</u></u>	<u><u>21.010</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>9.587</u>	<u>21.010</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>9.587</u></u>	<u><u>21.010</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2 Grunde og bygninger	<u>1.023.667</u>	<u>1.034.850</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.023.667</u>	<u>1.034.850</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>1.023.667</u>	<u>1.034.850</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>6.200</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>6.200</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>6.456</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>6.200</u>	<u>6.456</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>1.029.867</u></u>	<u><u>1.041.306</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	122.756	113.169
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>247.756</u>	<u>238.169</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>563.151</u>	<u>595.091</u>
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>563.151</u>	<u>595.091</u>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	31.000	31.000
Gæld til kreditinstitutter	124	0
1 Selskabsskat	3.919	7.101
Anden gæld	<u>183.917</u>	<u>169.945</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>218.960</u>	<u>208.046</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>782.111</u>	<u>803.137</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.029.867</u>	<u>1.041.306</u>
4 Eventualaktiver		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	92.159	0	217.159
Overført via resultatdisponeringen	<u> </u>	<u>21.010</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	113.169	0	238.169
Overført via resultatdisponeringen	<u> </u>	<u>9.587</u>	<u>0</u>	<u>9.587</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.000</u>	<u>122.756</u>	<u>0</u>	<u>247.756</u>

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2017</u>
Skyldig pr. 1/1 2018	7.101	0		
Betalt vedr. tidligere år	-5.085	0		
Betalt acontoskat	-4.000	0		
Skat af årets resultat	<u>5.903</u>	<u>0</u>	<u>5.903</u>	<u>9.101</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u>3.919</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>5.903</u>	<u>9.101</u>

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2017</u>
Kostpris pr. 1/1 2018	1.135.500	1.135.500	1.135.500
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	<u>1.135.500</u>	<u>1.135.500</u>	<u>1.135.500</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	100.650	100.650	89.467
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	11.183	11.183	11.183
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018	<u>111.833</u>	<u>111.833</u>	<u>100.650</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018	<u>1.023.667</u>	<u>1.023.667</u>	<u>1.034.850</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>594.151</u>	<u>626.091</u>
I ALT	<u><u>594.151</u></u>	<u><u>626.091</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.000</u>	<u>31.000</u>
I ALT	<u><u>31.000</u></u>	<u><u>31.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>444.000</u>	<u>475.000</u>
I ALT	<u><u>444.000</u></u>	<u><u>475.000</u></u>

4 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 24.603.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikael Merlin Thomsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-611639761696

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-04-03 10:39:17Z

NEM ID 

Mette Merlin Husted

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-834205442682

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-03 10:40:05Z

NEM ID 

John Richardt Søbjerg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1265358432438

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-04-03 10:51:24Z

NEM ID 

Mikael Merlin Thomsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-611639761696

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-04-03 11:36:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6A8ID-BC4E5-34D7U-EH2QU-M3Q34-DM63B

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>