

MMT Erhvervsejendomme ApS

Nordtoft 28, 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 73 74 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

Morten Lannng Gulstad
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MMT Erhvervsejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2023

Direktion

Morten Lanng Gulstad

Mark Lade

Thomas Holst Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i MMT Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MMT Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Viborg, den 20. juni 2023

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	MMT Erhvervsejendomme ApS Nordtoft 28 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 73 74 58
	Stiftet: 8. august 2007
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Lanng Gulstad Mark Lade Thomas Holst Knudsen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	MMT Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret 2021 erhvervet yderligere en udlejningsejendom til kontor beliggende i Svenstrup. Selskabet råder herefter over 2 udlejningsejendomme til kontor. Begge ejendomme er beliggende i Aalborg-området. Selskabet har yderligere i 2022 erhvervet sig en grund beliggende i Svenstrup.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 1.045.413 kr. mod 1.312.677 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 5.466.078 kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MMT Erhvervsejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.897.342	597.922
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	900.000
Driftsresultat	1.897.342	1.497.922
Andre finansielle indtægter	42.987	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-579.128	-68.849
Resultat før skat	1.361.201	1.429.073
Skat af årets resultat	-315.788	-116.396
Årets resultat	1.045.413	1.312.677
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.045.413	1.312.677
Disponeret i alt	1.045.413	1.312.677

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>37.152.950</u>	<u>32.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.152.950</u>	<u>32.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.152.950</u>	<u>32.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1.797.926</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.797.926</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.004.650</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.797.926</u>	<u>8.004.650</u>
	Aktiver i alt	<u>38.950.876</u>	<u>40.204.650</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	5.340.078	4.294.665
Egenkapital i alt	5.466.078	4.420.665
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	17.023.122	5.612.755
Deposita	1.088.100	421.250
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.111.222	6.034.005
4 Kortfristet del af langfristet gæld	607.163	82.000
Gæld til pengeinstitutter	5.086.158	159.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.759.467	8.553.644
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	315.788	116.396
Anden gæld	600.000	20.833.764
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.373.576	29.749.980
Gældsforpligtelser i alt	33.484.798	35.783.985
Passiver i alt	38.950.876	40.204.650
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	126.000	2.981.988	3.107.988
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.312.677	1.312.677
Egenkapital 1. januar 2022	126.000	4.294.665	4.420.665
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.045.413	1.045.413
	126.000	5.340.078	5.466.078

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	900.000
	<u>0</u>	<u>900.000</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	254.427	30.356
Andre finansielle omkostninger	324.701	38.493
	<u>579.128</u>	<u>68.849</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	34.493.642	13.293.642
Tilgang i årets løb	4.952.950	21.200.000
Kostpris ultimo	<u>39.446.592</u>	<u>34.493.642</u>
Regulering til dagsværdi primo	-2.293.642	-3.193.642
Årets regulering til dagsværdi	0	900.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-2.293.642</u>	<u>-2.293.642</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>37.152.950</u>	<u>32.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent for kontor (6,35% i 2021) 5,95%

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.591 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.540 t.kr. til 1.949 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.630.285	607.163	17.023.122	13.927.209
Deposita	1.088.100	0	1.088.100	0
	<u>18.718.385</u>	<u>607.163</u>	<u>18.111.222</u>	<u>13.927.209</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.630 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32,3 mio.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 5.086 t.kr. på balancedagen. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11 mio. kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MMT Invest ApS som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Morten Lanng Gulstad

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Lanng Gulstad
Direktør
ID: d015addc-8881-46f2-987f-ff20adc46536
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 10:03:52
Underskrevet med MitID



Mark Lade

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark Lade
Direktør
ID: a924450d-5714-4ab7-9460-9a80013485c8
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 10:03:31
Underskrevet med MitID



Thomas Holst Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Holst Knudsen
Direktør
ID: f8206432-368a-43a1-a5fe-1881fd2934c8
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 13:10:37
Underskrevet med MitID



Claus Søndergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Søndergaard Nielsen
Revisor
ID: 49af87d1-ea63-4e47-861c-fa5ecb45698e
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 08:56:41
Underskrevet med MitID



Morten Lanng Gulstad

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Lanng Gulstad
Dirigent
ID: d015addc-8881-46f2-987f-ff20adc46536
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 23:24:04
Underskrevet med MitID

