



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

MMM EJENDOMME APS
SLOTSGADE 1, 9330 DRONNINGLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2019

Mikael Juul Hermansen

CVR-NR. 32 64 75 53

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MMM Ejendomme ApS Slotsgade 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 32 64 75 53 Stiftet: 4. december 2009 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mikael Juul Hermansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MMM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 14. juni 2019

Direktion:

Mikael Juul Hermansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i MMM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 14. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende finansiering kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Der er endnu ikke indgået aftale herom, men det er ledelsens vurdering, at det nødvendige finansieringsbehov kan fremskaffes. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Det er ledelsens opfattelse, at egenkapitalen kan reetableres via delvis gældseftergivelse fra kreditgiver samt egen indtjening i de kommende år. Der foreligger endnu ikke endeligt tilsagn fra kreditgiver om delvis gældseftergivelse, men det er ledelsens forventning, at dette vil ske.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		500.926	1.855.507
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-810.000	-1.310.000
DRIFTSRESULTAT		-309.074	545.507
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		64.640	66.213
Andre finansielle indtægter.....		2	0
Andre finansielle omkostninger.....		-397.266	-581.061
RESULTAT FØR SKAT		-641.698	30.659
Skat af årets resultat.....	1	-33.176	-132.066
ÅRETS RESULTAT		-674.874	-101.407
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-674.874	-101.407
I ALT		-674.874	-101.407

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.860.000	13.620.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.860.000	13.620.000
Andre værdipapirer.....		1.272.455	1.372.667
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.272.455	1.372.667
ANLÆGSAKTIVER.....		10.132.455	14.992.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		39.180	12.855
Andre tilgodehavender.....		3.574	3.574
Periodeafgrænsningsposter.....		33.359	37.499
Tilgodehavender.....		76.113	53.928
Likvider.....		207	477
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		76.320	54.405
AKTIVER.....		10.208.775	15.047.072
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-4.628.503	-3.953.630
EGENKAPITAL.....	4	-4.503.503	-3.828.630
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.132.180	7.262.220
Gæld til pengeinstitutter.....		6.650.000	7.650.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.782.180	14.912.220
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.596.721	3.313.860
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.750	64.013
Selskabsskat.....		23.176	80.066
Anden gæld.....		255.066	435.533
Periodeafgrænsningsposter.....		21.385	68.762
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.930.098	3.963.482
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.712.278	18.875.702
PASSIVER.....		10.208.775	15.047.072
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.176	132.066	
	33.176	132.066	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		19.827.557	
Afgang.....		-6.880.027	
Kostpris 31. december 2018.....		12.947.530	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-6.897.557	
Årets værdireguleringer.....		-120.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		2.930.027	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		-4.087.530	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		8.860.000	
<p>Selskabets investeringsejendomme er beliggende i mindre byer i Danmark og er indregnet til dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 7,5-7,75 %, og med fradrag af mindre værdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. For investeringsejendom beliggende i Roskilde er afkastkrav vurderet til 6,5 %. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.</p>			
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. januar 2018.....		1.372.666	
Afgang.....		-100.211	
Kostpris 31. december 2018.....		1.272.455	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		1.272.455	

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			125.000	-3.953.629	-3.828.629	
Forslag til resultatdisponering.....				-674.874	-674.874	
Egenkapital 31. december 2018.....			125.000	-4.628.503	-4.503.503	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.579.180	447.000	3.340.000	7.849.220	587.000	
Gæld til pengeinstitutter.....	8.799.721	2.149.721	0	10.376.860	2.726.860	
	14.378.901	2.596.721	3.340.000	18.226.080	3.313.860	
 Eventualposter mv.						6
Eventualforpligtelser						
Ingen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.579 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.860 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.850 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.860 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.						
 Usikkerhed ved going concern						8
Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende finansiering kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Der er endnu ikke indgået aftale herom, men det er ledelsens vurdering, at det nødvendige finansieringsbehov kan fremskaffes. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.						
 Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMM Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsudgifter medgået til omsætning

Ejendomsudgifter medgået til omsætning omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.