



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 7. juni 2018

Direktion:

Mikael Juul Hermansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i MMM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 7. juni 2018

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 fremskafes. 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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.855.507	1.857.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.310.000	-6.660.000
DRIFTSRESULTAT		545.507	-4.802.650
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		66.213	67.773
Andre finansielle indtægter.....		0	129.470
Andre finansielle omkostninger.....		-581.061	-592.980
RESULTAT FØR SKAT		30.659	-5.198.387
Skat af årets resultat.....	1	-132.066	-312.275
ÅRETS RESULTAT		-101.407	-5.510.662
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-101.407	-5.510.662
I ALT		-101.407	-5.510.662

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		13.620.000	17.530.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.620.000	17.530.000
Andre værdipapirer.....		1.372.667	1.423.158
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.372.667	1.423.158
ANLÆGSAKTIVER.....		14.992.667	18.953.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.855	8.324
Andre tilgodehavender.....		3.574	265.548
Periodeafgrænsningsposter.....		37.499	46.862
Tilgodehavender.....		53.928	320.734
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		53.928	320.734
AKTIVER.....		15.046.595	19.273.892
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-3.953.630	-3.852.223
EGENKAPITAL.....	4	-3.828.630	-3.727.223
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.262.220	10.197.734
Gæld til pengeinstitutter.....		7.650.000	7.650.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.912.220	17.847.734
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.313.860	3.896.703
Gæld til pengeinstitutter.....		771	755
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		64.013	47.932
Selskabsskat.....		80.066	261.300
Anden gæld.....		435.533	359.895
Periodeafgrænsningsposter.....		68.762	586.796
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.963.005	5.153.381
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.875.225	23.001.115
PASSIVER.....		15.046.595	19.273.892
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	132.066	290.818	1
Regulering af udskudt skat.....	0	21.457	
	132.066	312.275	
 Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2017.....		25.124.981	
Tilgang.....		122.298	
Afgang.....		-5.419.722	
Kostpris 31. december 2017.....		19.827.557	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		-7.594.981	
Årets værdireguleringer.....		-1.310.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		2.697.424	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		-6.207.557	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		13.620.000	
<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 eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. For investeringsejendom beliggende i Roskilde er afkastkrav vurderet til 6,5%. 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.</p>			
 Finansielle anlægsaktiver			
		Andre værdi- papirer	3
Kostpris 1. januar 2017.....		1.423.158	
Afgang.....		-50.491	
Kostpris 31. december 2017.....		1.372.667	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		1.372.667	

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....		125.000	-3.852.223	-3.727.223	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-101.407	-101.407	
Egenkapital 31. december 2017.....		125.000	-3.953.630	-3.828.630	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.913.194	7.849.220	587.000	4.900.000	
Gæld til pengeinstitutter.....	10.831.243	10.376.860	2.726.860	0	
	21.744.437	18.226.080	3.313.860	4.900.000	
 Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.190 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.650 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.190 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 fremskafes. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2016: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMM Ejendomme ApS for 2017 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 ejendommenes 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 acontoskatter.

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.