



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2017

Børge Juul

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.....	11-13

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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2. maj 2017

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 2016 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 revisorer's 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 2. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

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.

Grundet ændring i årsregnskabsloven er der sket ændring i anvendt regnskabspraksis, således gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Der henvises til yderligere omtale heraf under beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

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 gældsforpligtelser nedbringes. Der føres forhandlinger med långiver herom. Der er endnu ikke givet endeligt tilsagn.

Det er ledelsens opfattelse, at egenkapitalen kan reetableres via gældseftergivelse samt egen indtjening i de kommende år. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.857.350	936.150
Personaleomkostninger.....	1	0	-22.826
Andre driftsomkostninger.....		0	-82.617
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.660.000	506.250
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	38.138
DRIFTSRESULTAT		-4.802.650	1.375.095
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		67.773	69.204
Andre finansielle indtægter.....		129.470	1.020
Andre finansielle omkostninger.....		-592.980	-746.983
RESULTAT FØR SKAT		-5.198.387	698.336
Skat af årets resultat.....	2	-312.275	-174.478
ÅRETS RESULTAT		-5.510.662	523.858
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.510.662	523.858
I ALT		-5.510.662	523.858

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		17.530.000	24.190.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.530.000	24.190.000
Andre værdipapirer.....		1.423.158	1.430.996
Finansielle anlægsaktiver.....	4	1.423.158	1.430.996
ANLÆGSAKTIVER.....		18.953.158	25.620.996
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.324	15.755
Udskudte skatteaktiver.....		0	21.457
Andre tilgodehavender.....		265.548	7.569
Periodeafgrænsningsposter.....		46.862	45.905
Tilgodehavender.....		320.734	90.686
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		320.734	90.686
AKTIVER.....		19.273.892	25.711.682
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-3.852.223	1.658.439
EGENKAPITAL.....	5	-3.727.223	1.783.439
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.197.734	10.889.331
Gæld til pengeinstitutter.....		7.650.000	7.650.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	17.847.734	18.539.331
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	3.896.703	3.959.997
Gæld til pengeinstitutter.....		755	718
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.932	67.758
Selskabsskat.....		261.300	106.346
Anden gæld.....		359.895	483.965
Periodeafgrænsningsposter.....		586.796	770.128
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.153.381	5.388.912
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.001.115	23.928.243
PASSIVER.....		19.273.892	25.711.682
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	0	22.826	
	0	22.826	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	290.818	156.346	
Regulering af udskudt skat.....	21.457	18.132	
	312.275	174.478	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		25.124.981	
Kostpris 31. december 2016.....		25.124.981	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-934.981	
Årets værdireguleringer.....		-6.660.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-7.594.981	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		17.530.000	
<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. 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			4
		Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. januar 2016.....		1.430.996	
Tilgang.....		21.241	
Afgang.....		-29.079	
Kostpris 31. december 2016.....		1.423.158	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		1.423.158	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....		125.000	1.658.439	1.783.439	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-5.510.662	-5.510.662	
Egenkapital 31. december 2016.....		125.000	-3.852.223	-3.727.223	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.604.124	10.913.194	715.460	7.333.000	
Gæld til pengeinstitutter.....	10.895.204	10.831.243	3.181.243	0	
	22.499.328	21.744.437	3.896.703	7.333.000	
 Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.913 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.530 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 23.450 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 17.530 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.					
 Usikkerhed ved going concern					9
Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets gældsforpligtelser nedbringes. Der føres forhandlinger med långiver herom. Der er endnu ikke givet endeligt tilsagn. Det er ledelsens opfattelse, at egenkapitalen kan reetableres via gældseftergivelse samt egen indtjening i de kommende år. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMM Ejendomme ApS for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15. december 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 71 tkr. og efter skat med 55 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er egenkapitalen forøget med 55 tkr.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 låneoptagelse 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.