

## **MMN Pedersen Invest ApS**

Edisonsvej 7  
8260 Viby J  
CVR-nr. 35681582

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.12.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Nicolai Høeg Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

MMN Pedersen Invest ApS  
Edisonsvej 7  
8260 Viby J

CVR-nr.: 35681582

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

## Direktion

Nicolai Høeg Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for MMN Pedersen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.12.2018

### Direktion

Nicolai Høeg Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i MMN Pedersen Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MMN Pedersen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28.12.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34323

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2017/18 blev et overskud på 1.252 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 4, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>523.550</b>	<b>532.908</b>
Af- og nedskrivninger		(3.280)	(3.280)
<b>Driftsresultat</b>		<b>520.270</b>	<b>529.628</b>
Andre finansielle indtægter		2.125	2.124
Andre finansielle omkostninger	2	(138.359)	(208.868)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>384.036</b>	<b>322.884</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.210.000	1.063.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.594.036</b>	<b>1.385.884</b>
Skat af årets resultat	3	(341.880)	(295.589)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.252.156</b>	<b>1.090.295</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	202.400
Overført resultat		1.252.156	887.895
		<b>1.252.156</b>	<b>1.090.295</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		15.880.000	14.670.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.919	8.199
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>15.884.919</u></b>	<b><u>14.678.199</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>15.884.919</u></b>	<b><u>14.678.199</u></b>
Andre tilgodehavender		0	5.910
Periodeafgrænsningsposter		12.315	13.572
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>12.315</u></b>	<b><u>19.482</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>354.195</u></b>	<b><u>307.756</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>366.510</u></b>	<b><u>327.238</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>16.251.429</u></b>	<b><u>15.005.437</u></b>

## Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.899.285</u>	<u>1.647.129</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.949.285</u></b>	<b><u>1.697.129</u></b>
Udskudt skat		<u>602.000</u>	<u>335.561</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>602.000</u></b>	<b><u>335.561</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.994.315	10.127.756
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>75.441</u>	<u>61.983</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>10.069.756</u></b>	<b><u>10.189.739</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	106.235	80.723
Deposita		336.019	337.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.200	28.342
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.039.421	2.236.197
Skyldige sambeskatningsbidrag		61.983	69.353
Anden gæld		<u>55.530</u>	<u>30.875</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.630.388</u></b>	<b><u>2.783.008</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.700.144</u></b>	<b><u>12.972.747</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.251.429</u></b>	<b><u>15.005.437</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	1.647.129	1.697.129
Årets resultat	0	1.252.156	1.252.156
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>2.899.285</b>	<b>2.949.285</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	83.871	85.781
Renteomkostninger i øvrigt	54.331	85.960
Øvrige finansielle omkostninger	157	37.127
	<u>138.359</u>	<u>208.868</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	75.441	61.983
Ændring af udskudt skat	266.439	233.606
	<u>341.880</u>	<u>295.589</u>
	<u>Investe-</u>	<u>Andre</u>
	<u>rings-</u>	<u>anlæg,</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>drifts-</u>
	<u>kr.</u>	<u>materiel og</u>
		<u>inventar</u>
		<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.097.685	16.399
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>13.097.685</u>	<u>16.399</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(8.200)
Årets afskrivninger	0	(3.280)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>(11.480)</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.572.315	0
Årets dagsværdireguleringer	1.210.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>2.782.315</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>15.880.000</u>	<u>4.919</u>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme omfatter 10 ejerlejligheder beliggende i Aarhus N, som anvendes til privatudlejning. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Da udlejningen sker til private er samtlige lejekontrakter indgået med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Udlejningsgraden har for året været 100 %. Årets realiserede leje udgør 1.269 kr./m<sup>2</sup> (1.290 kr./m<sup>2</sup> sidste år).

Afkastkravet udgør 3,75 % pr. 30.06.2018 (4,25 % pr. 30.06.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 1.868 t.kr. Investeringsejendommen er værdiansat til 15.880 t.kr., svarende til en pris på 28.873 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	106.235	80.723	9.994.315	9.537.066
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	75.441	0
	<b>106.235</b>	<b>80.723</b>	<b>10.069.756</b>	<b>9.537.066</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nicolai Pedersen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014/15 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 9. marts 2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Prioritetsgæld udgør 10.101 t.kr. pr. 30.06.2018. Der er endvidere tinglyst et ubelånt ejerpantebrev i selskabets ejendomme på nom. 2.987 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.880 t.kr. pr. 30.06.2018.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter, rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.