

## **Ejendomsselskabet MM**

### **ApS**

Heimdalsgade 34

9000 Aalborg

CVR-nr. 37350346

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet MM ApS  
Heimdalsgade 34  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37350346  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Martin Mortensen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet MM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Der indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.06.2018

### Direktion

Martin Mortensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet MM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet MM ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 07.06.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at udøve udlejning af ejendomme samt efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 51 t.kr., egenkapitalen udgør pr. balancedagen 160 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>26.468</b>	<b>(13.600)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	90.157
<b>Driftsresultat</b>		<b>76.468</b>	<b>76.557</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(10.934)	(1.400)
<b>Resultat før skat</b>		<b>65.534</b>	<b>75.157</b>
Skat af årets resultat	2	(14.417)	(16.535)
<b>Årets resultat</b>		<b>51.117</b>	<b>58.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		51.117	58.622
		<b>51.117</b>	<b>58.622</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		1.100.000	1.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.100.000</b>	<b>1.050.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.050.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.260	70.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.260</b>	<b>70.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.980</b>	<b>207.822</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>85.240</b>	<b>277.822</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.185.240</b>	<b>1.327.822</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		109.739	58.622
<b>Egenkapital</b>		<b>159.739</b>	<b>108.622</b>
Udskudt skat		30.835	16.535
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>30.835</b>	<b>16.535</b>
Gæld til realkreditinstitutter		654.377	680.381
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>654.377</b>	<b>680.381</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	21.947	21.837
Deposita		21.975	21.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.400	6.400
Skyldige sambeskatningsbidrag		117	0
Anden gæld		289.850	472.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>340.289</b>	<b>522.284</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>994.666</b>	<b>1.202.665</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.185.240</b>	<b>1.327.822</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(11.700)	38.300
Ændring i regnskabspraksis	0	70.322	70.322
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>58.622</b>	<b>108.622</b>
Årets resultat	0	51.117	51.117
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>109.739</b>	<b>159.739</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	10.934	1.400
	<b>10.934</b>	<b>1.400</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	117	0
Ændring af udskudt skat	14.300	16.535
	<b>14.417</b>	<b>16.535</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	959.843
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>959.843</b>
Dagsværdireguleringer primo	90.157
Årets dagsværdireguleringer	50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>140.157</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.100.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 udlejningslejlighed beliggende i Aalborg centrum.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model samt under hensyntagen til ledelsens forventninger til dagsværdi på baggrund af sammenholdelse med handel/vurderinger af lignende ejendomme i nærområdet.

Den årlige bruttoleje udgøre t.kr. 62.

Afkastkravet for investeringsejendommen er fastsat til 2,8%. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af salgsværdien på henholdsvis -167/+239

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en nettoleje på niveau med regnskabsåret 2017

Ved anvendelse af markedsdata udgør afkastkravet 4,25%, Afvigelsen til de anvendte 2,8% skyldes ledelsens konkrete vurdering på baggrund af sammenligning med lignende ejendomshandler i området.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdi.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	21.947	21.837	654.377	570.208
	<b>21.947</b>	<b>21.837</b>	<b>654.377</b>	<b>570.208</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mamo Aalborg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er givet pant til ejerforeningen på i alt 15 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 960 t.kr.

## 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at forbedre det retvisende billede, er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Ejendomme vil fremover blive vurderet til dagsværdi

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Effekten på sammenligningstallene som følge af ændring i regnskabspraksis udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 90
- Årets skat forøges med t.kr. 20
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 70
- Investeringsejendomme (tidligere grunde og bygninger) forøges med t.kr. 90
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 70
- Udskudt skat er overgået fra aktiv på t.kr. 3 til forpligtelse på t.kr. 17.

Effekten af ændring i regnskabspraksis udgøre for regnskabsåret 2017:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 62
- Årets skat forøges med t.kr. 14
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 48
- Investeringsejendomme forøges med t.kr. 62
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 48
- Udskudt skatteforpligtelse forøges med t.kr. 14

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra pengeinstitutter, samt tillæg under acontoskatteordningen 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

#### 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 den enkelte ejendom. 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.