

## **Ejendomsselskabet MM ApS**

Heimdalsgade 34  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37350346

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2019

### **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 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet MM ApS  
Heimdalsgade 34  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37350346  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Martin Mortensen, direktør

### Revisor

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.06.2019

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 20.06.2019

## 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 64 t.kr., egenkapitalen udgør pr. balancedagen 224 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>26.026</b>	<b>26.468</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.000	50.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>101.026</b>	<b>76.468</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(18.667)	(10.934)
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.359</b>	<b>65.534</b>
Skat af årets resultat		(18.119)	(14.417)
<b>Årets resultat</b>		<b>64.240</b>	<b>51.117</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		64.240	51.117
		<b>64.240</b>	<b>51.117</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		1.175.000	1.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.175.000</b>	<b>1.100.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>1.175.000</b>	 <b>1.100.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.396	80.260
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.396</b>	<b>80.260</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>65.108</b>	 <b>4.980</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>81.504</b>	 <b>85.240</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>1.256.504</b>	 <b>1.185.240</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		173.979	109.739
<b>Egenkapital</b>		<b>223.979</b>	<b>159.739</b>
Udskudt skat		47.335	30.835
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>47.335</b>	<b>30.835</b>
Gæld til realkreditinstitutter		632.319	654.377
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>632.319</b>	<b>654.377</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	22.058	21.947
Deposita		24.250	21.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.400	6.400
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.619	117
Anden gæld		298.544	289.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>352.871</b>	<b>340.289</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>985.190</b>	<b>994.666</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.256.504</b>	<b>1.185.240</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	109.739	159.739
Årets resultat	0	64.240	64.240
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>173.979</b>	<b>223.979</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.218	0
Øvrige finansielle omkostninger	10.449	10.934
	<b>18.667</b>	<b>10.934</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		959.843
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>959.843</b>
Dagsværdireguleringer primo		140.157
Årets dagsværdireguleringer		75.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>215.157</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.175.000</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.

Afkastkravet for investeringsejendommen er fastsat til 2,6%. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af salgsværdien på henholdsvis -188/+276 t.kr.

I budgetforudsætningerne er der estimeret med en nettoleje på niveau med regnskabsåret 2018.

Ved anvendelse af markedsdata udgør afkastkravet 4,75%, Afvigelsen til de anvendte 2,6% 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 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	22.058	21.947	632.319	545.482
	<b>22.058</b>	<b>21.947</b>	<b>632.319</b>	<b>545.482</b>

### 4. 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.

### 5. 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 1.100 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.

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.