



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MM EJENDOMME VEJLE APS**

**VESTERGADE 24B 3., 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2020 - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2022

---

Massiullah Abdullah

**CVR-NR. 37 74 72 89**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MM Ejendomme Vejle ApS Vestergade 24B 3. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 37 74 72 89 Stiftet: 26. maj 2016 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2020 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Massiullah Abdullah Mustafa Ibrahim Ahmad
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021 for MM Ejendomme Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. april 2022

Direktion:

---

Massiullah Abdullah

---

Mustafa Ibrahim Ahmad

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i MM Ejendomme Vejle ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MM Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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.

Vejle, den 20. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32054

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>111.311</b>	<b>263.614</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.440.488	185.635
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.551.799</b>	<b>449.249</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-134.205	-85.596
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.417.594</b>	<b>363.653</b>
Skat af årets resultat.....	1	-960.871	-80.180
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.456.723</b>	<b>283.473</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	150.000
Overført resultat.....		3.456.723	133.473
<b>I ALT</b> .....		<b>3.456.723</b>	<b>283.473</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		13.000.000	6.380.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>13.000.000</b>	<b>6.380.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.000.000</b>	<b>6.380.000</b>
Andre tilgodehavender.....		5.036	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.036</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.036</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.005.036</b>	<b>6.380.000</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		5.655.468	2.198.745
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	150.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.705.468</b>	<b>2.398.745</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.584.711	623.840
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.584.711</b>	<b>623.840</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.667.341	2.802.298
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		38.200	18.900
Selskabsskat.....		0	27.990
Deposita.....		105.950	99.420
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.811.491</b>	<b>2.948.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		90.313	88.276
Gæld til pengeinstitutter.....		274.155	36.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		643.261	148.615
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.895.637	134.060
Selskabsskat.....		0	1.772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.903.366</b>	<b>408.807</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.714.857</b>	<b>3.357.415</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.005.036</b>	<b>6.380.000</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	50.000	2.198.745	150.000	2.398.745
Forslag til resultatdisponering.....		3.456.723		3.456.723
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-150.000	-150.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>5.655.468</b>	<b>0</b>	<b>5.705.468</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	33.990	
Regulering af udskudt skat.....	960.871	46.190	
	<b>960.871</b>	<b>80.180</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. juli 2020.....	3.605.791	
Tilgang.....	2.179.511	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>5.785.302</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	2.774.210	
Årets værdireguleringer.....	4.440.488	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>7.214.698</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>13.000.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- udlejning
Dagsværdi 31. december 2021.....	13.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	4.440.488

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Boligejendommen består af udlejningsejendom i Vejle, som er anskaffet i 2016. Størrelsen på ejendommen udgør 646 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 632 t.kr. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,95% pr. 31. december 2021.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.160 t.kr. En reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.440 t.kr.

Der har i regnskabsåret kun været begrænset tomgang i ejendommen. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med 0% tomgang samt reguleret for deposita og forudbetalt leje.

Værdien er herudover underbygget af en uvildning mægler.

Lejemålet er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.757.654	90.313	2.292.032	2.802.298
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	38.200	0	0	18.900
Selskabsskat.....	0	0	0	27.990
Deposita.....	105.950	0	0	99.420
	<b>2.901.804</b>	<b>90.313</b>	<b>2.292.032</b>	<b>2.948.608</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 2.758 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.000 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MM Ejendomme Vejle ApS for 2020/21 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 18 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.