



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. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2024

Massiullah Abdullah

CVR-NR. 37 74 72 89

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.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. maj 2024

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. januar - 31. december 2023 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 6. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		650.503	136.190
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.291.809	-85.716
DRIFTSRESULTAT		-641.306	50.474
Andre finansielle indtægter.....		0	214.033
Andre finansielle omkostninger.....		-404.974	-155.760
RESULTAT FØR SKAT		-1.046.280	108.747
Skat af årets resultat.....	1	232.112	-21.721
ÅRETS RESULTAT		-814.168	87.026
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	3.100.000
Overført resultat.....		-814.168	-3.012.974
I ALT		-814.168	87.026

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		11.825.000	13.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	11.825.000	13.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.825.000	13.000.000
Andre tilgodehavender.....		38.378	11.961
Tilgodehavender.....		38.378	11.961
Likvide beholdninger.....		0	236.102
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.378	248.063
AKTIVER.....		11.863.378	13.248.063

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.828.326	2.642.494
EGENKAPITAL.....		1.878.326	2.692.494
Hensættelse til udskudt skat.....		1.280.117	1.576.667
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.280.117	1.576.667
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.764.705	7.812.869
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		57.977	63.300
Deposita.....		192.297	183.200
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.014.979	8.059.369
Gæld til realkreditinstitutter.....		52.715	59.955
Gæld til pengeinstitutter.....		53.265	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		500.190	790.565
Selskabsskat.....		64.438	29.766
Periodeafgrænsningsposter.....		7.348	27.247
Kortfristede gældsforpligtelser.....		689.956	919.533
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.704.935	8.978.902
PASSIVER.....		11.863.378	13.248.063
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	2.642.494	2.692.494
Forslag til resultatdisponering.....		-814.168	-814.168
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	1.828.326	1.878.326

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	64.438	29.766	
Regulering af udskudt skat.....	-296.550	-8.045	
	-232.112	21.721	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		5.871.018	
Tilgang.....		116.809	
Kostpris 31. december 2023.....		5.987.827	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		7.128.982	
Årets værdireguleringer.....		-1.291.809	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		5.837.173	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		 11.825.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2023.....		11.825.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.291.809	

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,88% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 905 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.073 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 680 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 644 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Vejle.

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 uvildig mæglervurdering.

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 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.817.420	52.715	7.521.559	7.872.824
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	57.977	0	0	63.300
Deposita.....	192.297	0	0	183.200
	8.067.694	52.715	7.521.559	8.119.324

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 7.817 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.825 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MM Ejendomme Vejle ApS for 2023 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.

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, 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 af årets resultat

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.