



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 12. maj 2023

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 2022 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 12. maj 2023

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er negativt påvirket af en større reparation af facaden svarende til beløb på 300 tkr.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		136.190	111.311
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-85.716	4.440.488
DRIFTSRESULTAT		50.474	4.551.799
Andre finansielle indtægter.....		214.033	0
Andre finansielle omkostninger.....		-155.760	-134.205
RESULTAT FØR SKAT		108.747	4.417.594
Skat af årets resultat.....	1	-21.721	-960.871
ÅRETS RESULTAT		87.026	3.456.723
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		3.100.000	0
Overført resultat.....		-3.012.974	3.456.723
I ALT		87.026	3.456.723

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.000.000	13.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.000.000	13.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.000.000	13.000.000
Andre tilgodehavender.....		11.961	5.036
Tilgodehavender.....		11.961	5.036
Likvide beholdninger.....		236.102	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		248.063	5.036
AKTIVER.....		13.248.063	13.005.036

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		2.642.494	5.655.468
EGENKAPITAL.....		2.692.494	5.705.468
Hensættelse til udskudt skat.....		1.576.667	1.584.711
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.576.667	1.584.711
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.812.869	2.667.341
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		63.300	38.200
Deposita.....		183.200	105.950
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.059.369	2.811.491
Gæld til realkreditinstitutter.....		59.955	90.313
Gæld til pengeinstitutter.....		0	274.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	643.261
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		790.565	1.895.637
Selskabsskat.....		29.766	0
Periodeafgrænsningsposter.....		27.247	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		919.533	2.903.366
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.978.902	5.714.857
PASSIVER.....		13.248.063	13.005.036
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	5.655.468	0	5.705.468
Forslag til resultatdisponering.....		-3.012.974	3.100.000	87.026
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-3.100.000	-3.100.000
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	2.642.494	0	2.692.494

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.766	0	
Regulering af udskudt skat.....	-8.045	960.871	
	21.721	960.871	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2022.....	5.785.302	
Tilgang.....	85.716	
Kostpris 31. december 2022.....	5.871.018	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	7.214.698	
Årets værdireguleringer.....	-85.716	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	7.128.982	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	13.000.000	

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

	Bolig- udlejning
Dagsværdi 31. december 2022.....	13.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-85.716

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 5,34% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.090 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.315 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 680 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 646 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 mægler vurdering.

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 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.872.824	59.955	2.292.032	2.757.654
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	63.300	0	0	38.200
Deposita.....	183.200	0	0	105.950
	8.119.324	59.955	2.292.032	2.901.804

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 7.873 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 2022 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, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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