

**M.M. Ejendomme ApS**  
**c/o Finn Monrad Jensen**  
**Voldbækvej 12**  
**8220 Brabrand**

**CVR-nummer 39056550**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. april 2020

---

Finn Monrad Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

M.M. Ejendomme ApS  
c/o Finn Monrad Jensen

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

M.M. Ejendomme ApS c/o Finn Monrad Jensen  
Voldbækvej 12  
8220 Brabrand

CVR-nummer: 39056550  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Finn Monrad Jensen

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for M.M. Ejendomme ApS c/o Finn Monrad Jensen.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 16. april 2020

**Direktionen:**

Finn Monrad Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i M.M. Ejendomme ApS c/o Finn Monrad Jensen

Vi har opstillet årsregnskabet for M.M. Ejendomme ApS c/o Finn Monrad Jensen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets 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, selskabets 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.

Åbyhøj, 16. april 2020

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Per Laursen  
Registreret revisor  
mne4109

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udvikle og investere i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.499.350</b>	<b>636</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.660.949	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	25
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.160.299</b>	<b>661</b>
	Finansielle omkostninger	-70.058	-141
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.090.241</b>	<b>520</b>
1	Skat af årets resultat	-904.310	-120
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.185.931</b>	<b>400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	100.000	0
	Overført resultat	3.085.931	400
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.185.931</b>	<b>400</b>

Note	Balance	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	5.800.000	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.000	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.855.000</b>	<b>0</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	333.333	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>333.333</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.188.333</b>	<b>0</b>
	Ejendomme til videresalg	0	3.452
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>3.452</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	124.640	0
	Andre tilgodehavender	198.434	2.325
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>323.074</b>	<b>2.325</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>112.155</b>	<b>154</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>435.229</b>	<b>5.931</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.623.562</b>	<b>5.931</b>



Note	Balance	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.485.643	400
	Foreslået udbytte	100.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.635.643</b>	<b>450</b>
	Hensættelser til udskudt skat	588.434	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>588.434</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	1.645.410	4.742
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Selskabsskat	315.876	120
	Anden gæld	408.200	589
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.399.486</b>	<b>5.481</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.399.486</b>	<b>5.481</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.623.562</b>	<b>5.931</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	50.000	50
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
	Overført resultat, primo	399.712	0
	Årets overførte resultat	3.085.931	400
	<b>Overført resultat</b>	<b>3.485.643</b>	<b>400</b>
	Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.635.643</b>	<b>450</b>

Noter	2019	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	315.876	120
Regulering af udskudt skat	588.434	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>904.310</b>	<b>120</b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	3.139.051	0
Kostpris 31. december	3.139.051	0
Årets dagsværdiregulering	2.660.949	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.660.949	0
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>5.800.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Horsens, som blev anskaffet i 2019. Ejendommen er en boligudlejnings ejendom på i alt 298 kvm. Ejendommene værdiansættes med udgangspunkt i en ejendomsmæglervurdering, og ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på lejen pr. 1. januar 2020. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Værdien pr. 31. december 2019 er opgjort i nedenstående nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre TDKK 286, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på TDKK 344, svarende til DKK 1.153 pr. kvm., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 57 samt en udlejningsprocent på 97,7 % for både erhvervs- og boligdelen.

### 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	500.000	0
Afgang i årets løb	-166.667	0
Kostpris 31. december	333.333	0
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>333.333</b>	<b>0</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Markedsgade 15, Randers ApS	Brabrand	66,6%

	2019	2017/18
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 3.389 Ejerpantebrevene er depone- ret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Selskabet er stiftet den 31. oktober 2017 og første regnskabsår forløb i perioden 31. oktober 2017 til 31. december 2018, og udgjorde dermed en periode på 14 måneder. Selskabets resultatopgørelser er dermed ikke direkte sammenlignelige.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

---

er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurs og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Finn Monrad Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-762214677972

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-05-20 10:42:52Z

NEM ID 

## Finn Monrad Jensen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-762214677972

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-05-20 10:42:52Z

NEM ID 

## Per Laursen

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1057153103741

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-05-20 11:01:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 80WXd-7MJNF-HLKEV-E7WPF-WA6TG-6YLOQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>