



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

MMG INVEST APS
P.O. PEDERSENS VEJ 26, 8200 AARHUS N
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2023

Esben Mols Kabell

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MMG Invest ApS P.O. Pedersens Vej 26 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 40 53 27 30 Stiftet: 15. maj 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jacob Mansachs, formand Esben Mols Kabell Peter Yde
Direktion	Esben Mols Kabell
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MMG Invest 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2023

Direktion:

Esben Mols Kabell

Bestyrelse:

Jacob Mansachs
Formand

Esben Mols Kabell

Peter Yde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i MMG Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MMG Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.336 tkr. for regnskabsåret 2022, mens balancen udviser en egenkapital på 4.707 tkr. pr. 31. december 2022.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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		908.508	858.149
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		71.818	30.035
DRIFTSRESULTAT		980.326	888.184
Andre finansielle indtægter.....		2.530.230	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-515.375	-405.667
RESULTAT FØR SKAT		2.995.181	482.517
Skat af årets resultat.....	2	-658.940	-106.154
ÅRETS RESULTAT		2.336.241	376.363
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.336.241	376.363
I ALT		2.336.241	376.363

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		22.660.000	22.518.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.660.000	22.518.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.660.000	22.518.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.875	99.502
Andre tilgodehavender.....		76.667	44.967
Periodeafgrænsningsposter.....		51.810	29.468
Tilgodehavender.....		134.352	173.937
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		134.352	173.937
AKTIVER.....		22.794.352	22.691.937
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		4.667.441	2.331.200
EGENKAPITAL.....		4.707.441	2.371.200
Hensættelse til udskudt skat.....		185.712	138.580
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		185.712	138.580
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.366.650	9.727.531
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.073.437	6.398.153
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		983.535	1.794.065
Deposita.....		383.037	277.504
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.806.659	18.197.253
Gæld til realkreditinstitutter.....		472.616	553.848
Gæld til pengeinstitutter.....		1.670.473	1.138.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		67.340	65.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		76.078	57.688
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		611.808	47.171
Anden gæld.....		196.225	122.684
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.094.540	1.984.904
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.901.199	20.182.157
PASSIVER.....		22.794.352	22.691.937
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	2.331.200	2.371.200
Forslag til resultatdisponering.....		2.336.241	2.336.241
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	4.667.441	4.707.441

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	164.787	185.530	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	350.588	220.137	
	515.375	405.667	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	611.808	47.171	2
Regulering af udskudt skat.....	47.132	58.983	
	658.940	106.154	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2022.....		22.270.635	
Tilgang.....		70.182	
Kostpris 31. december 2022.....		22.340.817	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		247.365	
Årets værdireguleringer.....		71.818	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		319.183	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		22.660.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejnings- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		22.660.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		71.818	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Risskov.

Udlejningsejendommen består af 13 erhvervslejemål samt depotrum og garager. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100% ud fra en forventning om fuld udlejning i løbet af 2023.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet pr. balancedagen, ejendommestypen samt ejendommens beliggenhed mv., samt en udlejningsprocent på 100%. Den årlige leje er forventeligt 1.449 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 89 tkr. efter fradrag for aconto fra lejere til dækning af driftsomkostninger.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i dagsværdien. En ændring i afkastkravet på +/-0,50 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -1.743 tkr. og +2.060 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.839.266	472.616	9.306.112	10.281.379
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.073.437	0	0	6.398.153
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	983.535	0	0	1.794.065
Deposita.....	383.037	0	383.037	277.504
	15.279.275	472.616	9.689.149	18.751.101

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for UNDER HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.839 tkr., har virksomheden deponeret realkreditpantebreve, nom. 12.000 tkr., med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.660 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

	2022	2021	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMG Invest 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 forbrugs- og driftsudgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, salg, reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.