



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2022

Esben Mols Kabell

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 Anders Grønberg
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 24. maj 2022

Direktion:

Esben Mols Kabell

Bestyrelse:

Jacob Mansachs
Formand

Esben Mols Kabell

Anders Grønberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i MMG Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MMG Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 24. maj 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 376 tkr. for 2021, og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 på 2.371 tkr. Ledelsen finder 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		858.149	1.030.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		30.035	146.660
DRIFTSRESULTAT		888.184	1.176.830
Andre finansielle omkostninger.....	1	-405.667	-372.795
RESULTAT FØR SKAT		482.517	804.035
Skat af årets resultat.....	2	-106.154	-176.887
ÅRETS RESULTAT		376.363	627.148
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		376.363	627.148
I ALT		376.363	627.148

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		22.518.000	19.954.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.518.000	19.954.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.518.000	19.954.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		99.502	260.711
Andre tilgodehavender.....		44.967	33.575
Periodeafgrænsningsposter.....		29.468	51.098
Tilgodehavender.....		173.937	345.384
Likvide beholdninger.....		0	1.345.438
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		173.937	1.690.822
AKTIVER.....		22.691.937	21.644.822
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		2.331.200	1.954.836
EGENKAPITAL.....		2.371.200	1.994.836
Hensættelse til udskudt skat.....		138.580	79.597
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		138.580	79.597
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.727.531	10.281.380
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.398.153	6.083.893
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.794.065	1.741.107
Deposita.....		277.504	241.843
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	18.197.253	18.348.223
Gæld til realkreditinstitutter.....		553.848	549.913
Gæld til pengeinstitutter.....		1.138.033	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.688	93.305
Selskabsskat.....		47.171	128.730
Anden gæld.....		122.684	186.848
Periodeafgrænsningsposter.....		65.480	263.370
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.984.904	1.222.166
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.182.157	19.570.389
PASSIVER.....		22.691.937	21.644.822
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	1.954.837	1.994.837
Forslag til resultatdisponering.....		376.363	376.363
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	2.331.200	2.371.200

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	185.530	148.273	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	220.137	224.522	
	405.667	372.795	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.171	128.730	2
Regulering af udskudt skat.....	58.983	48.157	
	106.154	176.887	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2021.....		19.736.670	
Tilgang.....		2.533.965	
Kostpris 31. december 2021.....		22.270.635	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		217.330	
Årets værdireguleringer.....		30.035	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		247.365	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		22.518.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Risskov.

Udlejningsejendommen er anskaffet i 2019 og 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 2022.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet pr. balancedagen, ejendomstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % er på niveau med markedsafkastet for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggende.

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 %-point vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -1.732 tkr. og +2.047 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.281.379	553.848	8.042.096	10.831.293	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.398.153	0	0	6.083.893	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.794.065	0	0	1.741.107	
Deposita.....	277.504	0	277.504	256.843	
	18.751.101	553.848	8.319.600	18.913.136	
 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 Mols & Grønborg Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.281 tkr., er der udstedt et realkreditpantebrev på nominelt 11.700 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.518 tkr. balancedagen.					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMG Invest ApS for 2021 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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