



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. april 2024

---

Esben Mols Kabell

**CVR-NR. 40 53 27 30**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Mansachs, formand Esben Mols Kabell Peter Yde
<b>Direktion</b>	Esben Mols Kabell
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. april 2024

Direktion:

---

Esben Mols Kabell

Bestyrelse:

---

Jacob Mansachs  
Formand

---

Esben Mols Kabell

---

Peter Yde

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i MMG Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MMG Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 4. april 2024

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 628 tkr. for regnskabsåret 2023, mens balancen udviser en egenkapital på 5.335 tkr. pr. 31. december 2023.

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.285.810</b>	<b>908.508</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		236.700	71.818
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.522.510</b>	<b>980.326</b>
Andre finansielle indtægter.....		4.069	2.530.230
Andre finansielle omkostninger.....	1	-722.039	-515.375
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>804.540</b>	<b>2.995.181</b>
Skat af årets resultat.....	2	-176.999	-658.940
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>627.541</b>	<b>2.336.241</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		627.541	2.336.241
<b>I ALT</b> .....		<b>627.541</b>	<b>2.336.241</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		22.970.000	22.660.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.970.000</b>	<b>22.660.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.970.000</b>	<b>22.660.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		69.567	5.875
Andre tilgodehavender.....		16.926	76.667
Periodeafgrænsningsposter.....		11.554	51.810
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>98.047</b>	<b>134.352</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>417.579</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>515.626</b>	<b>134.352</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.485.626</b>	<b>22.794.352</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		5.294.982	4.667.441
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.334.982</b>	<b>4.707.441</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		269.804	185.712
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>269.804</b>	<b>185.712</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.929.395	11.366.650
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.200.103	2.073.437
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.043.617	983.535
Deposita.....		368.637	383.037
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>14.541.752</b>	<b>14.806.659</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		437.255	472.616
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.670.473
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		69.586	67.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		135.112	76.078
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.437.576	0
Selskabsskat.....		92.907	611.808
Anden gæld.....		166.652	196.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.339.088</b>	<b>3.094.540</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.880.840</b>	<b>17.901.199</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.485.626</b>	<b>22.794.352</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	4.667.441	4.707.441
Forslag til resultatdisponering.....		627.541	627.541
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>5.294.982</b>	<b>5.334.982</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	227.434	164.787	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	494.605	350.588	
	<b>722.039</b>	<b>515.375</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	92.907	611.808	2
Regulering af udskudt skat.....	84.092	47.132	
	<b>176.999</b>	<b>658.940</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....		22.340.817	
Tilgang.....		73.300	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>22.414.117</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		319.183	
Årets værdireguleringer.....		236.700	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>555.883</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>22.970.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejnings- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		22.970.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		236.700	

## 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 2024.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,25%, 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 1.483 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 47 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. -1.700 tkr. og +1.999 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.366.650	437.255	8.894.473	11.839.266
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.200.103	0	0	2.073.437
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.043.617	0	0	983.535
Deposita.....	368.637	0	368.637	383.037
	<b>14.979.007</b>	<b>437.255</b>	<b>9.263.110</b>	<b>15.279.275</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, prioritetsgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt gæld til selskabsdeltagere og ledelse.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

#### 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.367 tkr., har virksomheden deponeret realkreditpantebreve, nom. 12.000 tkr., med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.970 tkr. pr. balancedagen.			
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMG Invest 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 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 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 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.