

*MDM Ejendomme ApS
Avnbøl Alle 16
2770 Kastrup*

CVR-nummer: 42 43 06 41

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

Penneo dokumentnøgle: J0J08-TV2DN-BCYTQ-Q00IV-FQ77D-K8XU0

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/7 2023

Michael Kure
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for MDM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 4. juli 2023

Direktion

Michael Kure

Martin Finnerup Bilsby

Dan Nielsen

Til den daglige ledelse i MDM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MDM Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Brøndby, den 4. juli 2023

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Lone Køhn Bundgaard
Registreret revisor
mne15966

Selskabet MDM Ejendomme ApS
Avnbøl Alle 16
2770 Kastrup

CVR-nr.: 42 43 06 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Michael Kure
Martin Finnerup Bilsby
Dan Nielsen

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i og udlejning af erhvervsejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har 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 utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse heraf.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for MDM Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022. Som sammenligningstal er perioden 25.05.2021 - 31.12.2021 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 fordele 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, Ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af lån.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter,

uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022 DKK	2021 DKK
BRUTTORESULTAT	317.954	-199.927
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-85.339	-26.154
DRIFTSRESULTAT	232.615	-226.081
Andre finansielle omkostninger	-226.498	-84.182
RESULTAT FØR SKAT	6.117	-310.263
ÅRETS RESULTAT	6.117	-310.263
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	6.117	-310.263
DISPONERET I ALT	6.117	-310.263

AKTIVER

	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	10.683.752	10.757.439
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.842	51.557
Materielle anlægsaktiver	10.733.594	10.808.996
ANLÆGSAKTIVER	10.733.594	10.808.996
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	187.500	0
Tilgodehavender	187.500	0
Likvide beholdninger	180.811	206.850
OMSÆTNINGSAKTIVER	368.311	206.850
AKTIVER	11.101.905	11.015.846

PASSIVER

	2022 DKK	2021 DKK
Virksomhedskapital	40.002	40.002
Overført resultat	-304.146	-310.263
EGENKAPITAL	-264.144	-270.261
Gæld til kapitalinteressere	420.583	412.277
Anden gæld	10.513.733	10.509.111
2 Langfristede gældsforpligtelser	10.934.316	10.921.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Anden gæld	411.733	304.215
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	40.504
Kortfristede gældsforpligtelser	431.733	364.719
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.366.049	11.286.107
PASSIVER	11.101.905	11.015.846
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2022 DKK	2021 DKK
Virksomhedskapital primo	40.002	40.002
Virksomhedskapital ultimo	40.002	40.002
Overført resultat, primo	-310.263	0
Årets resultat	6.117	-310.263
Overført resultat ultimo	-304.146	-310.263
EGENKAPITAL	-264.144	-270.261
5 Forslag til resultatdisponering	6.117	-310.263

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet at virksomheden har tabt mere end 50 % af sin anpartskapital. Virksomheden har i efterfølgende regnskabsår fået udlejet ejendommen, og i den forbindelse er det ledelsens forventning at kunne reetablere den tabte egenkapital, så derfor er årsregnskabet udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
Virksomheden har fra ejerkredsen tillige modtaget en tilbagetrædelseserklæring på TDKK 412, samt støtteerklæring, som ligeledes understøtter virksomhedens evne til at fortsætte sin drift. Både støtteerklæring og tilbagetrædelseserklæring udløber 31. december 2023.		
2 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
		Restgæld efter 5 år
Gæld til kapitalinteresser	412.275	420.583
Anden gæld	10.509.111	10.513.733
	<u>10.921.386</u>	<u>10.934.316</u>
	<u>10.921.386</u>	<u>10.481.379</u>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Eventualaktiver:		
Der er i regnskabet ikke indregnet udskudt skatteaktiv på TDKK. 67 da det vurderes at selskabet ikke kan benytte det skattemæssige underskud inden for en 3-5 årig periode.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med långiver er der tinglyst gældsbrev i ejendommen med nom. TDKK 10.600 Ejendommens værdi er indregnet med TDKK 10.683		
5 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	6.117	-310.263
	<u>6.117</u>	<u>-310.263</u>

PENNEO

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

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

Michael Kure

Direktør

På vegne af: Ejendomstrioen

Serienummer: 7bb0acbc-8fe4-4f09-95e3-c7afca79aacd

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-07-04 12:20:52 UTC



Martin Finnerup Bilsby

Direktør

På vegne af: Ejendomstrioen

Serienummer: d69ad510-2333-413b-b30e-66a38812482c

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-04 15:34:05 UTC



Dan Nielsen

Direktør

Serienummer: 0a24d8d3-b0c4-4a6a-8f29-8c7ba2c09d07

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-07-04 18:07:28 UTC



Lone Køhn Bundgaard

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnersel...

Serienummer: 1d9984e7-e896-48ba-8c5e-6472a0630f1a

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-07-05 04:36:00 UTC



Michael Kure

Dirigent

På vegne af: Ejendomstrioen

Serienummer: 7bb0acbc-8fe4-4f09-95e3-c7afca79aacd

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-07-05 09:23:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: J0J08-TV2DN-BCYTQ-C00IV-FQ7TD-K8XU0

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>