

MMG Invest ApS

P.O. Pedersens Vej 26, 8200 Aarhus N
CVR-nr.: 40 53 27 30

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. marts 2026

Esben Mols Kabell

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 25. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Driftsresultat		845.474	1.354.450
Andre finansielle indtægter		16.835	3.376
Andre finansielle omkostninger	1	-623.654	-866.955
Resultat før skat		238.655	490.871
Skat af årets resultat	2	-52.587	-107.993
Årets resultat		186.068	382.878
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		186.068	382.878
I alt		186.068	382.878

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		23.029.500	22.970.000
Materielle anlægsaktiver	3	23.029.500	22.970.000
Anlægsaktiver		23.029.500	22.970.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	76.814
Andre tilgodehavender		16.119	0
Periodeafgrænsningsposter		13.695	13.633
Tilgodehavender		29.814	90.447
Omsætningsaktiver		29.814	90.447
<hr/>			
Aktiver		23.059.314	23.060.447

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.863.928	5.677.860
Egenkapital		5.903.928	5.717.860
Hensættelse til udskudt skat		301.588	285.696
Hensatte forpligtelser		301.588	285.696
Gæld til realkreditinstitutter		9.863.112	10.407.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.712.333	2.343.021
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.166.407	1.111.410
Deposita		221.496	341.137
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.963.348	14.202.717
Gæld til realkreditinstitutter		544.037	522.248
Gæld til pengeinstitutter		247.356	100.321
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.750	8.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.120	58.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.763.211	1.855.888
Selskabsskat		36.695	92.101
Anden gæld		110.281	216.655
Kortfristede gældsforpligtelser		2.890.450	2.854.174
Gældsforpligtelser		16.853.798	17.056.891
Passiver		23.059.314	23.060.447
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	5.677.860	5.717.860
Forslag til resultatdisponering		186.068	186.068
Egenkapital 31. december 2025	40.000	5.863.928	5.903.928

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	200.575	250.580
Finansielle omkostninger i øvrigt	423.079	616.375
	623.654	866.955
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	36.695	92.101
Regulering af udskudt skat	15.892	15.892
	52.587	107.993
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		22.414.117
Tilgang		59.500
Kostpris 31. december 2025		22.473.617
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		555.883
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		555.883
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		23.029.500

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Udlejnings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2025	23.029.500

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af én udlejningsejendom beliggende i Risskov.

Udlejningsejendommen består af 16 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 2026.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet pr. balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommens beliggenhed mv., samt en udlejningsprocent på 100%. Afkastkravet er ændret fra 6,50% sidste år til 6,75% i år. Det forventes, at ejendommen vil generere en årlig lejeindtægt på 2.112 tkr. hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 560 tkr., hvilket svarer til et årligt driftsafkast på 1.552 tkr.

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 +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -821 t.kr. og +885 t.kr.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	10.407.149	544.037	7.544.746	10.929.397
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.712.333	0	0	2.343.021
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.166.407	0	0	1.111.410
Deposita	221.496	0	221.496	341.137
	14.507.385	544.037	7.766.242	14.724.965

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.

Noter

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinsitutter, 10.407 tkr., har virksomheden deponeret realkreditpantebreve, nom. 12.000 tkr., med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.030 tkr. pr. balancedagen.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt 400 t.kr., der givet pant i investeringsejendommen. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgælden, der udgør 247 t.kr. pr. balancedagen.

	2025	2024
--	------	------

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MMG Invest ApS for 2025 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 nominel værdi.