



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MMM EJENDOMME APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. marts 2015

---

Mikael Juul Hermansen

**CVR-NR. 32 64 75 53**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MMM Ejendomme ApS Rævdalstoftens 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 32 64 75 53 Stiftet: 4. december 2009 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mikael Juul Hermansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for MMM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 11. februar 2015

Direktion

---

Mikael Juul Hermansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i MMM Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MMM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 11. februar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Ø. Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MMM Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

### 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

### **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.

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 på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.386.825</b>	<b>1.691.004</b>
Personaleomkostninger.....	1	-300.400	-25.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-811.340	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-1.099	-33.328
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>273.986</b>	<b>1.632.676</b>
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		70.472	71.800
Andre finansielle indtægter.....		844	693
Andre finansielle omkostninger.....		-916.119	-965.359
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-570.817</b>	<b>739.810</b>
Skat af årets resultat.....	2	117.769	-167.467
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-453.048</b>	<b>572.343</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-453.048	572.343
<b>I ALT</b> .....		<b>-453.048</b>	<b>572.343</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		30.330.000	30.500.209
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>30.330.000</b>	<b>30.500.209</b>
Andre værdipapirer.....		1.410.014	1.433.474
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.410.014</b>	<b>1.433.474</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.740.014</b>	<b>31.933.683</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		45.296	0
Udskudte skatteaktiver.....		72.589	0
Andre tilgodehavender.....		61.218	67.765
Tilgodehavende selskabsskat.....		22.725	0
Periodeafgrænsningsposter.....		45.171	41.029
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>246.999</b>	<b>108.794</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.254</b>	<b>1.235</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>248.253</b>	<b>110.029</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.988.267</b>	<b>32.043.712</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.134.582	1.587.630
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.259.582</b>	<b>1.712.630</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		33.000	101.455
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>33.000</b>	<b>101.455</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.363.456	14.988.390
Gæld til pengeinstitutter.....		5.290.000	13.803.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>19.653.456</b>	<b>28.792.342</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	9.779.605	13.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		85.619	286.413
Selskabsskat.....		0	103.125
Anden gæld.....		437.101	538.365
Periodeafgrænsningsposter.....		739.904	496.382
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.042.229</b>	<b>1.437.285</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.695.685</b>	<b>30.229.627</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.988.267</b>	<b>32.043.712</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	300.400	25.000	
	<b>300.400</b>	<b>25.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.275	153.125	
Regulering af udskudt skat.....	-141.044	28.177	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-13.835	
	<b>-117.769</b>	<b>167.467</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2014.....		30.500.209	
Tilgang.....		641.131	
Kostpris 31. december 2014.....		<b>31.141.340</b>	
Årets værdireguleringer.....		-811.340	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		-811.340	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		<b>30.330.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	1.587.630	1.712.630
Forslag til årets resultatdisponering.....		-453.048	-453.048
Egenkapital 31. december 2014.....	<b>125.000</b>	<b>1.134.582</b>	<b>1.259.582</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	15.001.390	14.989.578	626.122
Gæld til pengeinstitutter.....	13.803.952	14.443.483	9.153.483
	<b>28.805.342</b>	<b>29.433.061</b>	<b>9.779.605</b>
			Restgæld efter 5 år
			11.083.000
			0
			<b>11.083.000</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>6</b>
Ingen.			

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.990 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 30.180 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 24.920 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 30.180 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 25 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

8

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.