

MMT Erhvervsejendomme ApS

Lansen 19, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 30 73 74 58

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. juni 2025

Morten Lannig Gulstad

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	MMT Erhvervsejendomme ApS Lansen 19 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 30 73 74 58 Stiftet: 8. august 2007 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Lanng Gulstad Thomas Holst Knudsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for MMT Erhvervsejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. juni 2025

Direktion:

Morten Lanng Gulstad

Thomas Holst Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i MMT Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MMT Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 10. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med ejendomsinvesteringer i danske ejendomme samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, som efter direktionens skøn er forbundet hermed.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.051.525	1.745.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.370.000	1.291.225
Driftsresultat		3.421.525	3.037.220
Andre finansielle indtægter		33.188	56.003
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.246.017	-1.224.629
Resultat før skat		2.208.696	1.868.594
Skat af årets resultat	2	-252.972	-123.516
Årets resultat		1.955.724	1.745.078
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.955.724	1.745.078
I alt		1.955.724	1.745.078

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		39.814.175	38.444.175
Materielle anlægsaktiver	3	39.814.175	38.444.175
Anlægsaktiver		39.814.175	38.444.175
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.572	0
Andre tilgodehavender		780.082	780.000
Tilgodehavender		816.654	780.000
Likvide beholdninger		532.710	0
Omsætningsaktiver		1.349.364	780.000
<hr/>			
Aktiver		41.163.539	39.224.175
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		9.040.880	7.085.156
Egenkapital		9.166.880	7.211.156
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		68.599	0
Hensatte forpligtelser		68.599	0
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		15.877.856	16.506.190
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.877.856	16.506.190
Gæld til realkreditinstitutter		623.899	556.840
Gæld til pengeinstitutter		3.556.431	3.721.595
Modtagne forudbetalinger fra kunder		76.188	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.867	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.514.749	9.116.974
Selskabsskat		184.373	123.516
Anden gæld		765.524	872.537
Deposita		1.253.173	1.100.367
Kortfristede gældsforpligtelser		16.050.204	15.506.829
Gældsforpligtelser		31.928.060	32.013.019
<hr/>			
Passiver		41.163.539	39.224.175
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	7.085.156	7.211.156
Forslag til resultatdisponering		1.955.724	1.955.724
Egenkapital 31. december 2024	126.000	9.040.880	9.166.880

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	274.259	300.834
Finansielle omkostninger i øvrigt	971.758	923.795
	1.246.017	1.224.629

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	184.373	123.516
Regulering af udskudt skat	68.599	0
	252.972	123.516

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		39.446.592
Kostpris 31. december 2024		39.446.592
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-1.002.417
Årets værdireguleringer		1.370.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		367.583
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		39.814.175

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

kr.	Kontor- ejendomme, Aalborg	Grund, Aalborg
Dagsværdi 31. december 2024	34.950.000	4.864.175
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.370.000	0

Investeringssejendomme

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aalborg består af kontorejendomme. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 770 - 820 tkr. for selskabets ene investeringsejendom og 1.420 - 1.465 tkr. for selskabets anden investeringsejendom. Dette er fastsat under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,25% - 6,75%, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

Selskabets grund er erhvervet i 2022 og er indregnet til kostpris. Selskabets ledelse undersøger mulige projekter i tilknytning hertil.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	16.501.755	623.899	11.837.439	17.063.030
	16.501.755	623.899	11.837.439	17.063.030

5 | 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 MMT Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.502 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 34.950 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsjeendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabet administreres af en ulønnet direktion.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MMT Erhvervsejendomme ApS for 2024 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 følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.