

## **MT Århusinvest ApS**

c/o Michael Thor Christensen  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 25920899

## **Årsrapport for 2015**

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. maj 2016

---

Michael Thor Christensen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**MT Århusinvest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for MT Århusinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. maj 2016

### **Direktion**

Michael Thor Christensen  
direktør

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MT Århusinvest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MT Århusinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 19. maj 2016

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele i andre selskaber. Selskabet ejer og driver herudover 1 lejlighed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og bedre end forventet. Der er i årets løb afhændet en lejlighed med gevinst.

Selskabet har investeret i to helejede datterselskaber samt i fem associerede virksomheder, der alle har drift af fast ejendom som aktivitet. Driften heraf har været positiv og som forventet.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for MT Århusinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

## Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes, således at de svarer til regnskabsperioden.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder resultat ved salg af ejendomme.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med fradrag af eventuel restværdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Timeshare rettigheder	72 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Udgifter til reparation og vedligeholdelse omkostningsføres i det år de afholdes under andre eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver, der omfatter erhvervede Time Share rettigheder, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi, når investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.

### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse i henhold til årsregnskabslovens § 48.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>234.293</b>	<b>113.245</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.536	-15.536
Dagsværdireguleringer af gæld		1.652	38.816
<b>Driftsresultat</b>		<b>220.409</b>	<b>136.525</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.351.476	780.850
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		134.697	234.126
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		33.145	36.619
Finansielle indtægter		206.430	245.477
Finansielle omkostninger		-219.884	-280.474
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.726.273</b>	<b>1.153.123</b>
Skat af årets resultat		-119.716	-120.315
<b>Årets resultat</b>		<b>2.606.557</b>	<b>1.032.808</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		200.000	49.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.351.476	780.850
Overført resultat		55.081	202.058
		<b>2.606.557</b>	<b>1.032.808</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		116.320	118.056
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>116.320</b>	<b>118.056</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.000	21.800
Investeringsjendomme		1.100.000	3.225.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.108.000</b>	<b>3.246.800</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	778.044	547.007
Kapitalandele i associerede virksomheder	1	3.492.395	1.371.956
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.079.865	945.168
Andre tilgodehavender	2	1.500.000	2.100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.850.304</b>	<b>4.964.131</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.074.624</b>	<b>8.328.987</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.973.481	1.654.857
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3	2.425.314	2.678.988
Andre tilgodehavender		7.174	195.584
Udskudte skatteaktiver		49.503	203.498
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.455.472</b>	<b>4.732.927</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>569.199</b>	<b>117.907</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.024.671</b>	<b>4.850.834</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.099.295</b>	<b>13.179.821</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	3.442.939	1.091.463
Overført resultat	6	6.132.661	6.077.580
<b>Egenkapital</b>		<b>9.700.600</b>	<b>7.294.043</b>
Gæld til realkreditinstitutter		648.156	2.197.486
Gæld til banker		681.387	1.204.287
Anden gæld		1.000.000	1.365.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.329.543</b>	<b>4.766.773</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		241.797	280.319
Gæld til banker		499.956	672.187
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.900	4.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.001	13.999
Selskabsskat		53.251	0
Anden gæld		33.314	71.164
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.233	12.036
Udbytte for regnskabsåret		200.000	49.900
Deposita		14.700	14.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.069.152</b>	<b>1.119.005</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.398.695</b>	<b>5.885.778</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.099.295</b>	<b>13.179.821</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Noter

### 1. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
ApS af 1/7 2013	Aarhus	100,00	257.323	18.501
Ejendomsinvest 2013 ApS	Aarhus	100,00	520.721	212.536
			<b>778.044</b>	<b>231.037</b>

#### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
TT Ejendomsinvest ApS	Aarhus	50,00	596.228	67.883
K/S Jernbanegade 48, Kolding	Aarhus	50,00	2.718.309	796.552
Komplementarselskabet JBG 48 ApS	Aarhus	50,00	85.141	2.410
Ombyg Ejendom ApS	Aarhus	50,00	206.760	113.565
Vest & Vang ApS	Aarhus	50,00	3.303.247	3.253.247
			<b>6.909.685</b>	<b>4.233.657</b>

### 2. Langfristede tilgodehavender

Af langfristede tilgodehavender kr. 1.500.000 forfalder kr. 600.000 i det kommende regnskabsår.

### 3. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af tilgodehavender hos associerede virksomheder kr. 2.425.314 forfalder kr. 1.725.000 efter 1 år. Kr. 1.725.000 er registreret som ansvarlig lånekapital.

	31.12.15	31.12.14
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	1.091.463	310.613
Årets tilgang	2.351.476	780.850
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.442.939</b>	<b>1.091.463</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

MT Århusinvest ApS

## Noter

	31.12.15	31.12.14
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	6.077.580	5.875.522
Årets resultat	55.081	202.058
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.132.661</b>	<b>6.077.580</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	648.156	19.677	549.515
Gæld til banker	681.387	222.120	170.900
Anden gæld	1.000.000	0	0
	<b>2.329.543</b>	<b>241.797</b>	<b>720.415</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede og associerede virksomheders mellemværender med bank og realkreditinstitutter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med selskabet som administrationselskab og hæfter derfor sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 667.833 er udstedt pantebrev nominel kr. 698.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 1.100.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.