



## MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57  
5260 Odense S  
CVR-nr. 27704182

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.12.2023

---

**Michael Krogsøe Thomsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57

5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Michael Krogsøe Thomsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for MT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.12.2023

**Direktion**

**Michael Krogsøe Thomsen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i MT Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MT Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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.

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.

Odense, den 15.12.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Bo Damgaard Hansen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34543

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Udlejning af ejendomme samt anden beslægtet aktivitet hermed.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.351.357</b>	<b>977.698</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(100.000)	(500.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.251.357</b>	<b>477.698</b>
Andre finansielle indtægter	1	112.503	106.657
Andre finansielle omkostninger	2	(716.447)	(464.668)
<b>Resultat før skat</b>		<b>647.413</b>	<b>119.687</b>
Skat af årets resultat	3	(285.420)	(136.331)
<b>Årets resultat</b>		<b>361.993</b>	<b>(16.644)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		361.993	(16.644)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>361.993</b>	<b>(16.644)</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		16.235.109	16.335.109
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>16.235.109</b>	<b>16.335.109</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.235.109</b>	<b>16.335.109</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	2.873.790	2.724.988
Andre tilgodehavender		781	0
Periodeafgrænsningsposter		4.680	3.845
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.879.251</b>	<b>2.728.833</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>49.035</b>	<b>110.473</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.928.286</b>	<b>2.839.306</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.163.395</b>	<b>19.174.415</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.355.242	4.993.249
<b>Egenkapital</b>		<b>5.480.242</b>	<b>5.118.249</b>
Udskudt skat	6	919.601	705.410
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>919.601</b>	<b>705.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.223.170	8.664.553
Bankgæld		500.000	550.000
Anden gæld		0	55.515
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.723.170</b>	<b>9.270.068</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	683.047	961.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.969.051	2.764.448
Skyldig skat		71.229	43.701
Anden gæld		317.055	309.459
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.040.382</b>	<b>4.080.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.763.552</b>	<b>13.350.756</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.163.395</b>	<b>19.174.415</b>
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.993.249	5.118.249
Årets resultat	0	361.993	361.993
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.355.242</b>	<b>5.480.242</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	112.503	106.657
	<b>112.503</b>	<b>106.657</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	138.994	129.498
Renteomkostninger i øvrigt	577.453	335.170
	<b>716.447</b>	<b>464.668</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	71.229	43.701
Ændring af udskudt skat	214.191	92.630
	<b>285.420</b>	<b>136.331</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.435.109
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.435.109</b>
Opskrivninger primo	(2.100.000)
Årets opskrivninger	(100.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(2.200.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.235.109</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsjendom med tilhørende mindre parcelhus beliggende i Odense S tæt på den fynske motorvej på 22.469 m2 samt 1 udlejningsejendom med 5 lejemål beliggende i Struer på 308 m2.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på ca. 8,54%. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 710 kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Ved et fald i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommenes værdi stige med 1.056 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket positivt med 1.056 t.kr., mens egenkapitalen vil blive positivt påvirket med samme beløb.

Ved en stigning i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommenes værdi falde med 935 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket negativt med 935 t.kr., mens egenkapitalen vil blive negativt påvirket med samme beløb.

## 5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder kan ikke forventes indfriet fuldt ud inden for 1 år.

## 6 Udskudt skat

Udskudt skat påhviler investeringsejendomme samt gæld i tilknytning til investeringsejendomme, driftsmidler og låneomkostninger.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	483.047	561.205	8.223.170	6.076.519
Bankgæld	200.000	400.000	500.000	0
	<b>683.047</b>	<b>961.205</b>	<b>8.723.170</b>	<b>6.076.519</b>

## 8 Personaleforhold

Der er i regnskabsåret 2022/23 0 gennemsnitlige antal ansatte.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MKT Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet ejerpantebrev i selskabets ejendomme med i alt 6.910.000 kr.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet pant i selskabets ejendomme.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut op til 4.439 t.kr. Bogført værdi af ejendomme udgør 16.235 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved leje indregnes i resultatopgørelsen, når lejen forfalder til betaling. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.