



## MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57  
5260 Odense S  
CVR-nr. 27704182

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2022

---

**Michael Krogsøe Thomsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57

5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## 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 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.02.2022

**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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 28.02.2022

### **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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Året er afsluttet med et underskud på 71 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets og koncernens likviditetsberedskab er afhængigt af, at selskabets og koncernens finansieringskilder opretholdes, samt at selskabets og koncernens bankforbindelse opretholder den nuværende låneaftale. Banken har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger planer om at ændre opretholdelsen af den nuværende låneaftale for det kommende regnskabsår i selskabet og koncernen.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje. Denne forudsætning er behæftet med den naturlige usikkerhed, der ligger i markedsvilkårene for branchen.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>936.068</b>	<b>1.230.187</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(500.000)	(550.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>436.068</b>	<b>680.187</b>
Andre finansielle indtægter	2	104.064	204.278
Andre finansielle omkostninger	3	(489.680)	(535.989)
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.452</b>	<b>348.476</b>
Skat af årets resultat	4	(121.099)	(197.599)
<b>Årets resultat</b>		<b>(70.647)</b>	<b>150.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(70.647)	150.877
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(70.647)</b>	<b>150.877</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		16.835.109	17.335.109
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>16.835.109</b>	<b>17.335.109</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.835.109</b>	<b>17.335.109</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	2.584.019	2.519.470
Andre tilgodehavender		1.127	0
Periodeafgrænsningsposter		6.305	6.305
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.591.451</b>	<b>2.525.775</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.030</b>	<b>17.534</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.636.481</b>	<b>2.543.309</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.471.590</b>	<b>19.878.418</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.009.893	5.080.540
<b>Egenkapital</b>		<b>5.134.893</b>	<b>5.205.540</b>
Udskudt skat	7	612.780	519.484
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>612.780</b>	<b>519.484</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.222.033	9.369.567
Bankgæld		950.000	1.350.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>10.172.033</b>	<b>10.719.567</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	534.010	519.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.679	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.676.732	2.624.978
Skyldig skat		27.803	103.515
Anden gæld		309.660	185.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.551.884</b>	<b>3.433.827</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.723.917</b>	<b>14.153.394</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.471.590</b>	<b>19.878.418</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.080.540	5.205.540
Årets resultat	0	(70.647)	(70.647)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.009.893</b>	<b>5.134.893</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet hæfter solidarisk for andre koncernselskabers bankgæld.

Selskabets og koncernens likviditetsberedskab er afhængigt af, at selskabets og koncernens finansieringskilder opretholdes, samt at selskabets og koncernens bankforbindelse opretholder den nuværende låneaftale. Banken har oplyst, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger planer om at ændre opretholdelsen af den nuværende låneaftale for det kommende regnskabsår i selskabet og koncernen.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje. Denne forudsætning er behæftet med den naturlige usikkerhed, der ligger i markedsvilkårene for branchen.

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	104.064	97.562
Renteindtægter i øvrigt	0	106.716
	<b>104.064</b>	<b>204.278</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	127.625	119.047
Renteomkostninger i øvrigt	362.055	416.942
	<b>489.680</b>	<b>535.989</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	27.803	103.515
Ændring af udskudt skat	93.296	94.084
	<b>121.099</b>	<b>197.599</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.435.109
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.435.109</b>
Opskrivninger primo	(1.100.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(1.100.000)</b>
Årets dagsværdireguleringer	(500.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(500.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.835.109</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom med tilhørende mindre parcelhus beliggende i Odense S tæt på den fynske motorvej på 22.469 m<sup>2</sup> samt 1 udlejningsejendom med 5 lejemål beliggende i Struer på 405 m<sup>2</sup>.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på ca. 5,5%. Investeringssejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 736 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

Ved et fald i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommenes værdi stige med 1.607 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket positivt med 1.607 t.kr., mens egenkapitalen vil blive positivt påvirket med samme beløb.

Ved en stigning i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommenes værdi falde med 1.202 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket negativt med 1.202 t.kr., mens egenkapitalen vil blive negativt påvirket med samme beløb.

## 6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

## 7 Udskudt skat

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

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneders 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneders 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneders 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	134.010	119.901	9.222.033	6.312.585
Bankgæld	400.000	400.000	950.000	0
	<b>534.010</b>	<b>519.901</b>	<b>10.172.033</b>	<b>6.312.585</b>

## 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 4.825 t.kr. Bogført værdi af ejendomme udgør 16.835.109 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 eksklusive 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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 provenuet 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 nominal 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.