



MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57
5260 Odense S
CVR-nr. 27704182

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.12.2022

Michael Krogsøe Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MT Ejendomme ApS

Teknikvej 57

5260 Odense S

CVR-nr.: 27704182

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21.12.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 21.12.2022

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.

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 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		977.698	936.068
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(500.000)	(500.000)
Driftsresultat		477.698	436.068
Andre finansielle indtægter	2	106.657	104.064
Andre finansielle omkostninger	3	(464.668)	(489.680)
Resultat før skat		119.687	50.452
Skat af årets resultat	4	(136.331)	(121.099)
Årets resultat		(16.644)	(70.647)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(16.644)	(70.647)
Resultatdisponering		(16.644)	(70.647)

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		16.335.109	16.835.109
Materielle aktiver	5	16.335.109	16.835.109
Anlægsaktiver		16.335.109	16.835.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	2.724.988	2.584.019
Andre tilgodehavender		0	1.127
Periodeafgrænsningsposter		3.845	6.305
Tilgodehavender		2.728.833	2.591.451
Likvide beholdninger		110.473	45.030
Omsætningsaktiver		2.839.306	2.636.481
Aktiver		19.174.415	19.471.590

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.993.249	5.009.893
Egenkapital		5.118.249	5.134.893
Udskudt skat	7	705.410	612.780
Hensatte forpligtelser		705.410	612.780
Gæld til realkreditinstitutter		8.664.553	9.222.033
Bankgæld		550.000	950.000
Anden gæld		55.515	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.270.068	10.172.033
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	961.205	534.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.875	3.679
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.764.448	2.676.732
Skyldig skat		43.701	27.803
Anden gæld		309.459	309.660
Kortfristede gældsforpligtelser		4.080.688	3.551.884
Gældsforpligtelser		13.350.756	13.723.917
Passiver		19.174.415	19.471.590
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.009.893	5.134.893
Årets resultat	0	(16.644)	(16.644)
Egenkapital ultimo	125.000	4.993.249	5.118.249

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

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	106.657	104.064
	106.657	104.064

3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	129.498	127.625
Renteomkostninger i øvrigt	335.170	362.055
	464.668	489.680

4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	43.701	27.803
Ændring af udskudt skat	92.630	93.296
	136.331	121.099

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.435.109
Kostpris ultimo	18.435.109
Opskrivninger primo	(1.600.000)
Opskrivninger ultimo	(1.600.000)
Årets dagsværdireguleringer	(500.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(500.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.335.109

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom 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. 5,5%. Investeringssejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 714 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 2.004 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket positivt med 2.004 t.kr., mens egenkapitalen vil blive positivt påvirket med samme beløb.

Ved en stigning i forrentningsfaktoren på 0,5%, vil ejendommenes værdi falde med 712 t.kr., hvorfor resultatet før skat også vil blive påvirket negativt med 712 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 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	561.205	134.010	8.664.553	6.312.585
Bankgæld	400.000	400.000	550.000	0
Anden gæld	0	0	55.515	0
	961.205	534.010	9.270.068	6.312.585

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 16.335 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 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.

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 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.