



Matke Ejendomme ApS

Høm Møllevvej 22
4100 Ringsted
CVR-nr. 29796505

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.05.2022

Keld Egelund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Matke Ejendomme ApS

Høm Møllevej 22

4100 Ringsted

CVR-nr.: 29796505

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Keld Egelund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Matke 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 06.05.2022

Direktion

Keld Egelund

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Matke Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Matke Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

København, den 06.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 6.978 t.kr. Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis således at investeringsejendomme indregnes til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris. Ledelsen vurderer, at ændringen giver et mere retvisende billede af selskabets aktivitet. Ændringerne har betydet en forøgelse af årets resultat med 6.359 t.kr. og en forøgelse af egenkapitalen ultimo med 9.068 t.kr.

Selskabet har ikke i væsentlig grad været påvirket af covid-19 i indeværende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.313.212	2.916.290
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.774.748	2.159.084
Af- og nedskrivninger	1	(2.930)	(1.416)
Driftsresultat		8.085.030	5.073.958
Andre finansielle indtægter	2	5.623	8.332
Andre finansielle omkostninger	3	(764.689)	(786.970)
Resultat før skat		7.325.964	4.295.320
Skat af årets resultat	4	(347.699)	(463.301)
Årets resultat		6.978.265	3.832.019
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.978.265	3.832.019
Resultatdisponering		6.978.265	3.832.019

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		55.200.000	49.034.274
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.352	14.282
Materielle aktiver	5	55.211.352	49.048.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		213.868	658.245
Udskudt skat	6	1.219.000	1.566.699
Finansielle aktiver		1.432.868	2.224.944
Anlægsaktiver		56.644.220	51.273.500
Andre tilgodehavender		206.848	195.849
Tilgodehavender		206.848	195.849
Likvide beholdninger		1.094.178	786.863
Omsætningsaktiver		1.301.026	982.712
Aktiver		57.945.246	52.256.212

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		27.235.387	20.257.122
Egenkapital		27.360.387	20.382.122
Gæld til realkreditinstitutter		28.605.408	29.464.124
Langfristede gældsforpligtelser	7	28.605.408	29.464.124
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	861.019	846.207
Deposita		618.168	723.265
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.532	129.322
Anden gæld	8	336.732	711.172
Kortfristede gældsforpligtelser		1.979.451	2.409.966
Gældsforpligtelser		30.584.859	31.874.090
Passiver		57.945.246	52.256.212
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	17.547.881	17.672.881
Ændring i regnskabspraksis	0	2.709.241	2.709.241
Korrigeret egenkapital primo	125.000	20.257.122	20.382.122
Årets resultat	0	6.978.265	6.978.265
Egenkapital ultimo	125.000	27.235.387	27.360.387

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.930	1.416
	2.930	1.416

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	5.623	8.332
	5.623	8.332

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	316.689	317.970
Øvrige finansielle omkostninger	448.000	469.000
	764.689	786.970

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	347.699	463.301
	347.699	463.301

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	61.851.929	163.535
Tilgange	390.978	0
Kostpris ultimo	62.242.907	163.535
Af- og nedskrivninger primo	0	(149.253)
Årets afskrivninger	0	(2.930)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(152.183)
Dagsværdireguleringer primo	(15.526.896)	0
Effekt af ændring i regnskabspraksis	2.709.241	0
Årets dagsværdireguleringer	5.774.748	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(7.042.907)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.200.000	11.352

Selskabets 2 ejendomme har en blandet anvendelse til hhv., logistik, kontor og beboelse, hvorfor der er anvendt forskellige afkastkrav. Ejendommene er beliggende på Sjælland.

Der er anvendt en afkastbaseret metode baseret på afkastkrav i intervallet 5,5%-6%.

En ændring i afkastkravet på +0,5% vil medføre et fald i værdien af ejendommene på ca. 4,5 mio.kr., mens en ændring i afkastkravet på -0,5% vil medføre en stigning i værdien af ejendommene på ca. 5,4 mio.kr.

Der er ikke ved selve vurderingen anvendt valuar, men en anerkendt erhvervsmæglers vurdering af afkastkravene.

6 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	32.813	32.813
Fremførbare skattemæssige underskud	1.186.187	1.533.886
Udskudt skat i alt	1.219.000	1.566.699

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	861.019	846.207	28.605.408	22.425.060
	861.019	846.207	28.605.408	22.425.060

8 Anden gæld (kortfristet)

	2021	2020
	kr.	kr.
Moms og afgifter	308.083	650.244
Anden gæld i øvrigt	28.649	60.928
	336.732	711.172

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Matke Invest 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom.12.620 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme.

Virksomheden har tidligere indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens vurdering, at det er mere retvisende at indregne ejendommene til dagsværdi, som investeringsejendomme opgjort efter den afkastbaserede metode.

Praksisændringen medfører en forøgelse af ejendommene i balancen med 6.359 t.kr. i indeværende år og 2.709 t.kr. i sammenligningsåret. I resultatopgørelsen medfører praksisændringen en positiv dagsværdiregulering på 5.775 t.kr. i indeværende år og 2.159 t.kr. i sammenligningsåret. Afskrivningerne formindskes i indeværende år med 585 t.kr. og i sammenligningsåret med 550 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 6.359 t.kr. og 2.709 t.kr. i sammenligningsåret. Praksisændringen har ingen indflydelse på årets skat eller skatten i sammenligningsåret. Balancesummen forøges med 6.359 t.kr. i indeværende år og 2.709 t.kr. i sammenligningsåret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2021 forøges med 6.359 t.kr. i indeværende år og 2.709 t.kr. i sammenligningsåret.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets direkte omkostninger til drift af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger samt af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 nominel værdi.