

# MT Real Estate ApS

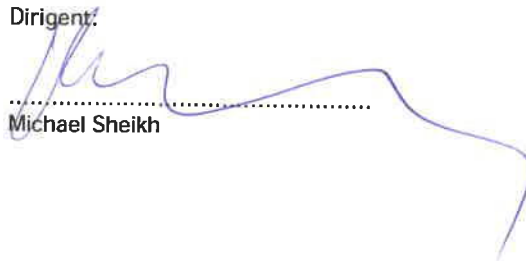
Allegade 8F, 2., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34 35 23 56

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2020

Dirigent:



Michael Sheikh





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for MT Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

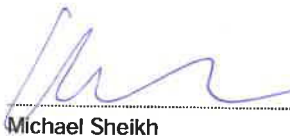
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2020

Direktion:



Michael Sheikh



Thomas Algren Lyckvall

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i MT Real Estate ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MT Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.



### Den uafhængige revisors erklæring

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 30. juni 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Reedtz', written over a circular stamp or seal.

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	MT Real Estate ApS
Adresse, postnr., by	Allegade 8F, 2., 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34 35 23 56
Stiftet	24. februar 2012
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Sheikh Thomas Algren Lyckvall
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 303 t.kr. mod et overskud på 1.863 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 11.809 t.kr.

Selskabets dattervirksomhed, Sheikh Ejendomme II ApS, har ved en frivillig praksisændring valgt at overgå fra kostprismetoden til dagsværdimetoden for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Den frivillige praksisændring i dattervirksomheden medfører en positiv regulering af egenkapitalen i MT Real Estate ApS på 7.518 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

I begyndelsen af 2020 har Coronavirussen (COVID-19) haft en betydelig effekt på verdensøkonomien. COVID-19 kan potentielt have en effekt på ejendomsbranchens cash-flows og værdiansættelser. Selskabet har i Q1 realiseret et resultat som forventet.

Lejerne i investeringsejendommene vil potentielt også kunne blive påvirket af COVID-19. Dog forventes det at lejekontrakter vil forblive uændret og at lejerne vil betale den samme leje som før udbruddet.

Derudover er der ikke sket væsentlige hændelser som kan påvirke selskabets finansielle position.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	2.580.282	1.457.810
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.926	-821
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.575.356	1.456.989
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.535.811	4.000.000
	Resultat før finansielle poster	6.111.167	5.456.989
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-249.604	-11.602
2	Finansielle indtægter	24.208	0
3	Finansielle omkostninger	-5.426.034	-2.790.381
	Resultat før skat	459.737	2.655.006
4	Skat af årets resultat	-157.188	-792.357
	Årets resultat	302.549	1.862.649
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	302.549	1.862.649
		302.549	1.862.649



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	70.500.000	65.959.937
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.179	14.105
		<u>70.509.179</u>	<u>65.974.042</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	20.655.074	13.386.285
		<u>20.655.074</u>	<u>13.386.285</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>91.164.253</u>	<u>79.360.327</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.037.753	436.728
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	70.855
	Andre tilgodehavender	5.000	5.000
		<u>1.042.753</u>	<u>512.583</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>9.592</u>	<u>264.253</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.052.345</u>	<u>776.836</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>92.216.598</u>	<u>80.137.163</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.689.245	0
	Overført resultat	8.039.968	3.908.271
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.809.213</b>	<b>3.988.271</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.582.400	2.425.212
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.582.400</b>	<b>2.425.212</b>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.887.089	9.534.588
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46.478.483	42.262.593
	Øvrig langfristet gæld	20.000.000	20.000.000
		75.365.572	71.797.181
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	633.796	634.116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.218.444	763.945
	Deposita	510.202	500.075
	Anden gæld	96.971	28.363
		2.459.413	1.926.499
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>77.824.985</b>	<b>73.723.680</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>92.216.598</b>	<b>80.137.163</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	0	3.908.271	3.988.271
Overført via resultatdisponering	0	0	302.549	302.549
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder som følge af praksisændring	0	3.689.245	3.829.148	7.518.393
Egenkapital 31. december 2019	80.000	3.689.245	8.039.968	11.809.213

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MT Real Estate ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes og for den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende drift af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring, samt ejendomsskat og el, vand og varme som ikke er opkrævet hos lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2019	2018	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.208	0	
	<u>24.208</u>	<u>0</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	3.918.442	1.213.938	
Andre finansielle omkostninger	1.507.592	1.576.443	
	<u>5.426.034</u>	<u>2.790.381</u>	
4 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	157.188	836.212	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	27.000	
Refusion i sambeskatning	0	-70.855	
	<u>157.188</u>	<u>792.357</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	57.101.138	14.926	57.116.064
Tilgange	1.004.252	0	1.004.252
Kostpris 31. december 2019	<u>58.105.390</u>	<u>14.926</u>	<u>58.120.316</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	8.858.799	0	8.858.799
Årets værdireguleringer	3.535.811	0	3.535.811
Opskrivninger 31. december 2019	<u>12.394.610</u>	<u>0</u>	<u>12.394.610</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	821	821
Afskrivninger	0	4.926	4.926
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>5.747</u>	<u>5.747</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>70.500.000</u>	<u>9.179</u>	<u>70.509.179</u>
Heraf indregnede renter	<u>540.861</u>	<u>0</u>	



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beliggende på Vestergade 11, 7600 Struer og Allegade 8, 2000 Frederiksberg. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på hhv. 6,2% og 4,3%. Herudover tager dagværdiansættelserne af investeringsejendommene også udgangspunkt i mæglervurderinger fra eksterne ejendomsmæglere.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 70.500 t.kr. pr. 31. december 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 3.370 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.738 t.kr.

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	16.965.827
Kostpris 31. december 2019	16.965.827
Værdireguleringer 1. januar 2019	-3.579.542
Årets resultat	-249.604
Egenkapitalreguleringer i dattervirksomheder som følge af praksisændring	7.518.393
Værdireguleringer 31. december 2019	3.689.247
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	20.655.074

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Sheikh Ejendomme II ApS	Frederiksberg	100,00 %
Ejendommen Ølbyvej ApS	Frederiksberg	100,00 %

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.520.885	633.796	8.887.089	6.321.923
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46.478.483	0	46.478.483	0
Øvrig langfristet gæld	20.000.000	0	20.000.000	0
	<u>75.999.368</u>	<u>633.796</u>	<u>75.365.572</u>	<u>6.321.923</u>

Kapitalejere i MT Real Estate ApS har indskudt ansvarlig lånekapital med en værdi på 10 mio. kr.

Herudover har kapitalejerne øvrige langfristede lån på 36,5 mio. kr.

Selskabet har med kapitalejerne aftalt, at lånene har en uopsigelighedsperiode frem til 31. december 2022 og at lånene forrentes med 3,5 % p.a.

## 9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

## 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er udstedt realkreditpantebreve pålydende nominelt 13.125 t.kr. i selskabets ejendom i Struer. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 31.000 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets lån som udgør 20.000 t.kr. er der udstedt ejerpantebrev pålydende nominelt 31.000 t.kr. i selskabets ejendom på Frederiksberg. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 36.000 t.kr.