

# MTP Ejendomme ApS

Strandvejen 4, 1., 9000 Aalborg

CVR-nr. 37 04 63 61

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. august 2020.

---

Thomas Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for MTP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. august 2020

### Direktion

Michael Møller Holm Pedersen  
Direktør

Thomas Holm  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i MTP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MTP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 5. august 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Frank Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
mne27773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MTP Ejendomme ApS Strandvejen 4, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 04 63 61
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Møller Holm Pedersen, Direktør Thomas Holm, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten omfatter udlejning og administration af egne lejemål, samt anden konsulentarbejde forbundet med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Ledelsen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning og måling af kapitalandele i associerede virksomheder og investeringsejendomme. Kapitalandele i associerede virksomheder blev tidligere indregnet og målt til kostpris, og investeringsejendomme blev tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ledelsens praksisændring medfører at kapitalandele i associerede virksomheder nu måles efter indre værdis metode, og investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Det er ledelsens opfattelse, at ændringen medfører et mere retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med t.kr. 954. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 141. Balancesummen forøges med t.kr. 1.720 og egenkapitalen pr. balancedagen forøges med t.kr. 1.541. Praksisændringen øger egenkapitalen primo med t.kr. 588.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>776.829</b>	<b>933</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	529.101	375
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.305.930</b>	<b>1.308</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	453.687	239
Andre finansielle indtægter	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	-105.256	-121
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.654.361</b>	<b>1.427</b>
Skat af årets resultat	-264.186	-263
<b>Årets resultat</b>	<b>1.390.175</b>	<b>1.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	453.687	239
Overføres til overført resultat	936.488	925
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.390.175</b>	<b>1.164</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	5.100.000	4.100
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.100.000</u>	<u>4.100</u>
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	2.292.818	1.839
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.292.818</u>	<u>1.839</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.392.818</u></b>	<b><u>5.939</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	57.923	462
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>57.923</u></b>	<b><u>462</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.450.741</u></b>	<b><u>6.401</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	692.818	239
Overført resultat	1.984.996	1.049
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.727.814</b>	<b>1.338</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	178.651	57
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>178.651</b>	<b>57</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.228.932	3.351
4 Gæld til pengeinstitutter	326.990	343
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.555.922	3.694
Kortfristet del af langfristet gæld	135.000	130
Gæld til pengeinstitutter	466.167	139
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	46
Gæld til associerede virksomheder	0	547
Selskabsskat	145.836	165
Anden gæld	227.551	285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	988.354	1.312
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.544.276</b>	<b>5.006</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.450.741</b>	<b>6.401</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	3.873.429	2.804
Tilgang i årets løb	<u>470.899</u>	<u>1.069</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>4.344.328</u></b>	<b><u>3.873</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	226.571	-148
Årets regulering til dagsværdi	<u>529.101</u>	<u>375</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>755.672</u></b>	<b><u>227</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>5.100.000</u></b>	<b><u>4.100</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,5
------------------------------------	-----

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>2. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.600.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.600
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>1.600.000</b>	<b>1.600</b>
Opskrivninger 1. januar 2019	239.131	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	453.687	239
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>692.818</b>	<b>239</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.292.818</b>	<b>1.839</b>
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.348.932	3.466
Heraf forfalder inden for 1 år	-120.000	-115
	<b>3.228.932</b>	<b>3.351</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.750.000	2.930.000

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	341.990	358
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.000	-15
	<b>326.990</b>	<b>343</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	220.000	235.000

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.436 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 762 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.100 t.kr.

## 6. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MTP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser

for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning og måling af kapitalandele i associerede virksomheder og investeringsejendomme. Kapitalandele i associerede virksomheder blev tidligere indregnet og målt til kostpris, og investeringsejendomme blev tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ledelsens praksisændring medfører at kapitalandele i associerede virksomheder nu måles efter indre værdis metode, og investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Det er ledelsens opfattelse, at ændringen medfører et mere retvisende billede af virksomhedens finansielle stilling.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med t.kr. 953.866. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 141. Balancesummen forøges med t.kr. 1.720 og egenkapitalen pr. balancedagen forøges med t.kr. 1.541. Praksisændringen øger egenkapitalen primo med t.kr. 588.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendom samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.