



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

MATNICH INVESS LOKALER APS

C/O MORTEN AGERBO THYLSTRUP, ÅPARKEN 8 4. 2., 8000 ÅRHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 12. maj 2020

Morten Agerbo Thylstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Matnich Invest Lokaler ApS c/o Morten Agerbo Thylstrup Åparken 8 4. 2. 8000 Århus C
	CVR-nr.: 38 18 10 84 Stiftet: 11. november 2016 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Agerbo Thylstrup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Matnich Invest Lokaler ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2020

Direktion:

Morten Agerbo Thylstrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Matnich Invest Lokaler ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Matnich Invest Lokaler ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Herning, den 1. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve udlejning af ejendomme og kontorer samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne. Det er ledelsens forventning, at kapitalen kan reetableres via egen indtjening i løbet af 1-2 år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB.....		-26.943	217.960
Personaleomkostninger.....	1	0	-32.205
Af- og nedskrivninger.....		-21.861	-21.861
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.632	-58.208
DRIFTSRESULTAT		-54.436	105.686
Andre finansielle omkostninger.....		-31.838	-41.375
RESULTAT FØR SKAT.....		-86.274	64.311
Skat af årets resultat.....	2	18.876	36.246
ÅRETS RESULTAT		-67.398	100.557
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-67.398	100.557
I ALT.....		-67.398	100.557

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		21.862	43.723
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	21.862	43.723
Investeringsejendomme.....		2.278.454	559.152
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.278.454	559.152
Lejededesitum og andre tilgodehavender.....		45.354	45.354
Finansielle anlægsaktiver.....	5	45.354	45.354
ANLÆGSAKTIVER.....		2.345.670	648.229
Udskudte skatteaktiver.....		55.122	36.246
Periodeafgrænsningsposter.....		14.116	0
Tilgodehavender.....		69.238	36.246
Likvide beholdninger.....		0	13.913
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		69.238	50.159
AKTIVER.....		2.414.908	698.388
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-272.240	-204.842
EGENKAPITAL.....	6	-222.240	-154.842
Gæld til realkreditinstitutter.....		413.787	419.730
Gældsbreve.....		309.000	300.000
Depositum.....		115.700	76.650
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	838.487	796.380
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	19.125
Gæld til pengeinstitutter.....		1.170.161	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.500	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		618.000	18.000
Anden gæld.....		0	4.725
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.798.661	56.850
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.637.148	853.230
PASSIVER.....		2.414.908	698.388
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	0	31.659	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	451	
Andre personaleomkostninger.....	0	95	
	0	32.205	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-18.876	-36.246	
	-18.876	-36.246	
Immaterielle anlægsaktiver			3
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2019.....		65.584	
Kostpris 31. december 2019.....		65.584	
Afskrivninger 1. januar 2019.....		21.861	
Årets afskrivninger.....		21.861	
Afskrivninger 31. december 2019.....		43.722	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		21.862	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2019.....		617.360	
Tilgang.....		1.724.934	
Kostpris 31. december 2019.....		2.342.294	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-58.208	
Årets værdireguleringer.....		-5.632	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		-63.840	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		2.278.454	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsjendommene består af 2 udlejningsejendomme i Herning og Thyregod. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 180 tkr. samlet set for de 2 ejendomme, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 39 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5-8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5-8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nye boligejendomme i Herning.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2019.....	45.354
Kostpris 31. december 2019.....	45.354
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	45.354

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	-204.842	-154.842
Forslag til resultatdisponering.....		-67.398	-67.398
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	-272.240	-222.240

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	413.787	0	338.000	438.855	19.125
Gældsbreve.....	309.000	0	0	300.000	0
Depositum.....	115.700	0	76.650	76.650	0
	838.487	0	414.650	815.505	19.125

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	8
Eventualforpligtelser Lejede lokaler kan opsiges med 6 måneders varsel, hvilket medfører et huslejeoplygtelse på 108 tkr.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Til sikkerhed for gæld til realkredinstuturter 414 tkr. er der givet pant i grunde og bygningerne hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2019 udgør 621 tkr.	
Til sikkerhed for bankgæld på 1.170 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.657 tkr.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Matnich Inness Lokaler ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.