



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, SPINKEBJERG 54, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juli 2023

---

Morten Agerbo Thylstrup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Matnich Invest Lokaler ApS c/o Morten Agerbo Thylstrup Spinkebjerg 54 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 18 10 84 Stiftet: 11. november 2016 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Agerbo Thylstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Matnich Invesst 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Herning, den 6. juli 2023

Direktion:

---

Morten Agerbo Thylstrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Matnich Inness Lokaler ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Matnich Inness Lokaler ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 forpligtede 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 6. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Marc Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49035

## 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.

### **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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		96.116	102.986
DRIFTSRESULTAT.....		96.116	102.986
Andre finansielle omkostninger.....	1	-65.432	-34.800
RESULTAT FØR SKAT.....		30.684	68.186
Skat af årets resultat.....	2	-6.750	-15.001
ÅRETS RESULTAT.....		23.934	53.185
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		23.934	53.185
I ALT.....		23.934	53.185

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.102.434	2.102.434
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.102.434</b>	<b>2.102.434</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	45.354
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>45.354</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.102.434</b>	<b>2.147.788</b>
Udskudte skatteaktiver.....		5.038	11.788
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5</b>	<b>5.038</b>	<b>11.788</b>
Likvide beholdninger.....		98.197	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>103.235</b>	<b>11.788</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.205.669</b>	<b>2.159.576</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-334.531	-358.465
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-284.531</b>	<b>-308.465</b>
Gældsbreve.....		318.000	306.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		344.967	363.976
Depositum.....		74.500	45.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>737.467</b>	<b>714.976</b>
Prioritetsgæld.....		19.100	19.100
Gæld til pengeinstitutter.....		1.021.260	1.069.071
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		4.500	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	14.000
Gæld, associerede virksomheder.....		468.000	450.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		223.873	196.394
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.752.733</b>	<b>1.753.065</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.490.200</b>	<b>2.468.041</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.205.669</b>	<b>2.159.576</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-358.465	-308.465
Forslag til resultatdisponering.....		23.934	23.934
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-334.531</b>	<b>-284.531</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.865	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	39.567	34.800	
	<b>65.432</b>	<b>34.800</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	6.750	15.001	
	<b>6.750</b>	<b>15.001</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringseje- domme	3
Kostpris 1. januar 2022.....	2.342.294	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>2.342.294</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	-239.860	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>-239.860</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	 <b>2.102.434</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejen- omme
Dagsværdi 31. december 2022.....	2.102.434

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme i henholdsvis Herning og Thyregod. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 198 tkr. samlet set for de 2 ejendomme, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 58 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6-8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-8,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning og Thyregod.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....				45.354	
Afgang.....				-45.354	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>0</b>	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>					<b>5</b>
Udskudt skatteaktiv.....		11.788		26.789	
		<b>11.788</b>		<b>26.789</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gældsbreve.....	318.000	0	0	306.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	364.067	19.100	268.000	383.076	
Depositum.....	74.500	0	74.500	45.000	
	<b>756.567</b>	<b>19.100</b>	<b>342.500</b>	<b>734.076</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Lejede lokaler kan opsiges med 3 måneders varsel, hvilket medfører et huslejeforpligtelse på 16 tkr.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 364 tkr. er der givet pant i grunde og bygningerne hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2022 udgør 841 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld på 1.069 tkr. er der givet pant nominelt 1.150 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.255 tkr.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Matnich Invest Lokaler ApS for 2022 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatter.

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.