



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2021

---

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 Hjemsted: 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 2020 for Matnich Invers 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 26. maj 2021

Direktion:

---

Morten Agerbo Thylstrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Matnich Invesst Lokaler ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, 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 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 26. maj 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>130.008</b>	<b>-26.943</b>
Af- og nedskrivninger.....		-21.862	-21.861
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-176.020	-5.632
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-67.874</b>	<b>-54.436</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-43.203	-31.838
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-111.077</b>	<b>-86.274</b>
Skat af årets resultat.....	2	-28.333	18.876
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-139.410</b>	<b>-67.398</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-139.410	-67.398
<b>I ALT</b> .....		<b>-139.410</b>	<b>-67.398</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		0	21.862
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>21.862</b>
Investeringsejendomme.....		2.102.434	2.278.454
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.102.434</b>	<b>2.278.454</b>
Lejededepositum og andre tilgodehavender.....		45.354	45.354
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>45.354</b>	<b>45.354</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.147.788</b>	<b>2.345.670</b>
Udskudte skatteaktiver.....		26.789	55.122
Periodeafgrænsningsposter.....		8.900	14.116
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>35.689</b>	<b>69.238</b>
Likvide beholdninger.....		12.025	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.714</b>	<b>69.238</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.195.502</b>	<b>2.414.908</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-411.650	-272.240
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-361.650</b>	<b>-222.240</b>
Gældsbreve.....		303.000	309.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		402.330	413.787
Depositum.....		84.450	115.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>789.780</b>	<b>838.487</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.108.856	1.170.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.125	10.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		645.391	618.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.767.372</b>	<b>1.798.661</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.557.152</b>	<b>2.637.148</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.195.502</b>	<b>2.414.908</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	-272.240	-222.240
Forslag til resultatdisponering.....		-139.410	-139.410
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-411.650</b>	<b>-361.650</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	28.333	-18.876	
	<b>28.333</b>	<b>-18.876</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2020.....		65.584	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>65.584</b>	
Afskrivninger 1. januar 2020.....		43.722	
Årets afskrivninger .....		21.862	
<b>Afskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>65.584</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2020.....		2.342.294	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>2.342.294</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		-63.840	
Årets værdireguleringer.....		-176.020	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>-239.860</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>2.102.434</b>	
Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme i henholdsvis Herning og Thyregod. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 48 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, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5-8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nye boligejendomme i Herning og Thyregod.			

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>4</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>5</b>
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2020.....				45.354	
Kostpris 31. december 2020.....				45.354	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>45.354</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Gældsbreve.....	303.000	0	0	309.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	402.330	0	305.000	413.787	
Depositum.....	84.450	0	84.450	115.700	
	<b>789.780</b>	<b>0</b>	<b>389.450</b>	<b>838.487</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Lejede lokaler kan opsiges med 6 måneders varsel, hvilket medfører et huslejeforpligtelse på 110 tkr.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 402 tkr. er der givet pant i grunde og bygningerne hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2020 udgør 666 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld på 1.109 tkr. er der givet pant nominelt 1.150 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.102 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Matnich Inness Lokaler ApS for 2020 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, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### Finansielle anlægsaktiver

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsjendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.