



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juli 2024

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2. juli 2024

Direktion:

Morten Agerbo Thylstrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Matnich Inness Lokaler ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Matnich Inness Lokaler ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulsgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46610

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		87.353	96.116
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		96.566	0
Andre finansielle indtægter.....		19	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-107.281	-65.432
RESULTAT FØR SKAT		76.657	30.684
Skat af årets resultat.....	2	-16.865	-6.750
ÅRETS RESULTAT		59.792	23.934
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		59.792	23.934
I ALT		59.792	23.934

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		2.199.000	2.102.434
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.199.000	2.102.434
ANLÆGSAKTIVER.....		2.199.000	2.102.434
Udskudte skatteaktiver.....		0	5.038
Tilgodehavender.....	4	0	5.038
Likvide beholdninger.....		41.289	98.197
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		41.289	103.235
AKTIVER.....		2.240.289	2.205.669
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-274.739	-334.531
EGENKAPITAL.....		-224.739	-284.531
Hensættelse til udskudt skat.....		11.827	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		11.827	0
Gældsbreve.....		330.000	318.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		334.609	344.967
Depositum.....		45.000	74.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	709.609	737.467
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.729	19.100
Gæld til pengeinstitutter.....		981.394	1.021.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		4.500	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	16.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		724.969	691.873
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.743.592	1.752.733
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.453.201	2.490.200
PASSIVER.....		2.240.289	2.205.669
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Medarbejderforhold.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	-334.531	-284.531
Forslag til resultatdisponering.....		59.792	59.792
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	-274.739	-224.739

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.667	25.865	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	79.614	39.567	
	107.281	65.432	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	16.865	6.750	
	16.865	6.750	
Materielle anlægsaktiver			3
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.342.294	
Kostpris 31. december 2023.....		2.342.294	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-239.860	
Årets værdireguleringer.....		96.566	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-143.294	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		2.199.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investeringsejen omme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		2.199.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		96.566	

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 30 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75-9,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,75-9,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning og Thyregod.

NOTER

			2023 kr.	2022 kr.	Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år					
Udskudt skatteaktiv.....			11.788	26.789	4
			11.788	26.789	
 Langfristede gældsforpligtelser					
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	5
Gældsbreve.....	330.000	0	390.000	318.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	349.338	14.729	268.000	364.067	
Depositum.....	45.000	0	45.000	74.500	
	724.338	14.729	703.000	756.567	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 349 tkr. er der givet pant i grunde og bygningerne hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2023 udgør 769 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld på 981 tkr. er der givet pant nominelt 1.150 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.430 tkr.					
 Medarbejderforhold					
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2023	2022	7
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Matnich Inness Lokaler ApS for 2023 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.