



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. april 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 11. april 2022

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 2021 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 11. april 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		102.986	130.008
Af- og nedskrivninger.....		0	-21.862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-176.020
DRIFTSRESULTAT		102.986	-67.874
Andre finansielle omkostninger.....	1	-34.800	-43.203
RESULTAT FØR SKAT.....		68.186	-111.077
Skat af årets resultat.....	2	-15.001	-28.333
ÅRETS RESULTAT		53.185	-139.410
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		53.185	-139.410
I ALT.....		53.185	-139.410

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.102.434	2.102.434
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.102.434	2.102.434
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		45.354	45.354
Finansielle anlægsaktiver.....	4	45.354	45.354
ANLÆGSAKTIVER.....		2.147.788	2.147.788
Udskudte skatteaktiver.....		11.788	26.789
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.900
Tilgodehavender.....	5	11.788	35.689
Likvide beholdninger.....		0	12.025
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.788	47.714
AKTIVER.....		2.159.576	2.195.502
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-358.465	-411.650
EGENKAPITAL.....		-308.465	-361.650
Gældsbreve.....		306.000	303.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		363.976	402.330
Depositum.....		45.000	84.450
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	714.976	789.780
Prioritetsgæld.....		19.100	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.069.071	1.108.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		4.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	13.125
Gæld, associerede virksomheder.....		450.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		196.394	645.391
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.753.065	1.767.372
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.468.041	2.557.152
PASSIVER.....		2.159.576	2.195.502
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-411.650	-361.650
Forslag til resultatdisponering.....		53.185	53.185
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	-358.465	-308.465

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.800	43.203	
	34.800	43.203	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	15.001	28.333	
	15.001	28.333	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. januar 2021.....	2.342.294	
Kostpris 31. december 2021.....	2.342.294	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	-239.860	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	-239.860	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	2.102.434	

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

	Investeringsejen omme
Dagsværdi 31. december 2021.....	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 180 tkr. samlet set for de 2 ejendomme, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 54 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 boligejendomme i Herning og Thyregod.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....				45.354	
Kostpris 31. december 2021.....				45.354	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....				45.354	
Tilgodehavender med forfald senere end et år					5
Udskudt skatteaktiv.....		11.788		26.789	
		11.788		26.789	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gældsbreve.....	306.000	0	0	303.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	383.076	19.100	281.000	402.330	
Depositum.....	45.000	0	45.000	84.450	
	734.076	19.100	326.000	789.780	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Lejede lokaler kan opsiges med 6 måneders varsel, hvilket medfører et huslejeforpligtelse på 113 tkr.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 383 tkr. er der givet pant i grunde og bygningerne hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2021 udgør 666 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 2021 udgør 1.436 tkr.					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Matnich Inness Lokaler ApS for 2021 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

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

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 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.