

*MT Ejendomsinvest A/S
Niels Finsens Vej 4A
6100 Haderslev*

CVR-nr: 38 89 89 14

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/6 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for MT Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. juni 2021

Direktion

Thomas Petersen

Bestyrelse

Mikael Rosenberg Berg
Formand

Helene Rosenberg Palle Berg

Tina Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i MT Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for MT Ejendomsinvest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 Deres 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, De 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.

Haderslev, den 22. juni 2021

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
MNE nr: mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MT Ejendomsinvest A/S Niels Finsens Vej 4A 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 38 89 89 14 Stiftet: 1. september 2017 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Rosenberg Berg, formand Helene Rosenberg Palle Berg Tina Petersen
Direktion	Thomas Petersen
Revisor	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Gåskærgade 54 6100 Haderslev
Ejerforhold	MT Holding Haderslev ApS, Niels Finsens Vej 4A, 6100 Haderslev
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er at drive ejendomsselskab samt anden hermed beslægtet virksomhed.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	666.216	601
1 Personaleomkostninger	-366.671	4
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.000	-10
Andre driftsomkostninger	-214.011	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	75.534	595
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.706.317	-74
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-2.630.783	521
Andre finansielle indtægter	59.324	0
Andre finansielle omkostninger	-374.282	-276
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-2.945.741	245
3 Skat af årets resultat	649.351	-67
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-2.296.390	178
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-2.296.390	178
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-2.296.390	178
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
4 Investeringsejendomme.....	4.396.036	13.496
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	40
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.396.036	13.536
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.396.036	13.536
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	101.545	0
Andre tilgodehavender	136.069	0
Udskudt skatteaktiv.....	13.459	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	251.073	0
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.168.527	0
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	1.168.527	0
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	106.919	68
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.526.519	68
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	5.922.555	13.604
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital	800.000	500
Overført resultat	264.035	2.560
EGENKAPITAL	1.064.035	3.060
Hensættelse til udskudt skat	0	681
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	681
Prioritetsgæld	0	586
Kreditinstitutter	3.926.412	7.784
Deposita	181.851	161
Langfristede gældsforpligtelser	4.108.263	8.531
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	48
Gæld til tilknyttede virksomheder	508.577	728
Selskabsskat	0	15
Skyldigt sambeskatningsbidrag	46.851	47
Anden gæld	159.829	174
Periodeafgrænsningsposter	35.000	20
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	300
Kortfristede gældsforpligtelser	750.257	1.332
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.858.520	9.863
PASSIVER	5.922.555	13.604

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	500.000	125
Kontant kapitaludvidelse.....	300.000	375
Virksomhedskapital ultimo	800.000	500
Overført resultat, primo.....	2.560.425	2.382
Årets resultat.....	-2.296.390	178
Overført resultat ultimo	264.035	2.560
EGENKAPITAL.....	1.064.035	3.060

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	2	0
Lønninger.....	359.667	-4
Andre omkostninger til social sikring	7.004	0
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	366.671	-4
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.000	10
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	10.000	10
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	44.748	45
Regulering af udskudt skat	-13.459	22
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld.....	-680.640	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	-649.351	67
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	10.789.916	50.000
Tilgang i årets løb	3.815.131	0
Afgang i årets løb.....	-10.209.011	-30.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	4.396.036	20.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	2.706.317	0
Afgang i årets løb.....	-2.706.317	0
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-10.000
Årets af-/nedskrivninger	0	-10.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-20.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	4.396.036	0
	<hr/>	<hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MT Holding Haderslev ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, 3.926.412 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.288.034 DKK.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MT Ejendomsinvest A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.