



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MATTERHORN APS**  
**VINKELVEJ 8, 2950 VEDBÆK**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2023

---

Brian Schou

CVR-NR. 39 80 22 79

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Matterhorn ApS Vinkelvej 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 39 80 22 79 Stiftet: 15. august 2018 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Bjerg Schou, formand Peter Johan Sønderby-Wagner
<b>Direktion</b>	Brian Bjerg Schou
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Isefjord 5 4300 Holbæk

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Matterhorn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 22. marts 2023

Direktion:

---

Brian Bjerg Schou

Bestyrelse:

---

Brian Bjerg Schou  
Formand

---

Peter Johan Sønderby-Wagner

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Matterhorn ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Matterhorn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.697.551</b>	<b>1.358.395</b>
Af- og nedskrivninger.....		-24.333	-24.333
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.052.279	5.917.712
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.725.497</b>	<b>7.251.774</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	51.932	2.021
Andre finansielle omkostninger.....	2	-141.245	-106.664
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.636.184</b>	<b>7.147.131</b>
Skat af årets resultat.....	3	-583.525	-1.585.944
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.052.659</b>	<b>5.561.187</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.052.659	5.561.187
<b>I ALT</b> .....		<b>2.052.659</b>	<b>5.561.187</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		18.251	42.584
Investeringsjendomme.....		32.352.290	31.300.011
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>32.370.541</b>	<b>31.342.595</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.370.541</b>	<b>31.342.595</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		204.460	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		167.685	104.165
Andre tilgodehavender.....		419.751	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	35.269
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>791.896</b>	<b>139.434</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>97</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>791.993</b>	<b>139.434</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.162.534</b>	<b>31.482.029</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		21.164.958	19.112.299
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>21.214.958</b>	<b>19.162.299</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.417.202	3.043.798
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.417.202</b>	<b>3.043.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.429.907	6.220.718
Gæld til pengeinstitutter.....		0	924.654
Deposita.....		272.500	272.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.702.407</b>	<b>7.417.872</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		647.000	1.124.672
Gæld til pengeinstitutter.....		45.362	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		130.883	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.967	214.484
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		520.497	240.730
Selskabsskat.....		210.121	145.131
Anden gæld.....		235.137	133.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.827.967</b>	<b>1.858.060</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.530.374</b>	<b>9.275.932</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.162.534</b>	<b>31.482.029</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	19.112.299	19.162.299
Forslag til resultatdisponering.....		2.052.659	2.052.659
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>21.164.958</b>	<b>21.214.958</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.255	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	50.677	2.021	
	<b>51.932</b>	<b>2.021</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.502	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	131.743	106.664	
	<b>141.245</b>	<b>106.664</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	210.121	145.131	
Regulering af udskudt skat.....	373.404	1.440.813	
	<b>583.525</b>	<b>1.585.944</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	73.000	20.000.000	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>73.000</b>	<b>20.000.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	30.416	0	
Årets afskrivninger .....	24.333	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>54.749</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	11.300.011	
Årets værdireguleringer.....	0	1.052.279	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>12.352.290</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>18.251</b>	<b>32.352.290</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2022.....		32.352.290	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.052.279	

*Dagsværdi for erhvervsejendommen*

Selskabet ejer en erhvervsejendom i Nordsjælland hvorpå der er opført to butikker. Afkastkravet er af ledelsen vurderet til 5,5%, og det årlige afkast udgør ca. 1.779 t.kr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.076.907	647.000	3.770.000	7.345.390	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	924.654	
Deposita.....	272.500	0	272.500	272.500	
	<b>7.349.407</b>	<b>647.000</b>	<b>4.042.500</b>	<b>8.542.544</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K3 FINANS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.116 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.352 t.kr.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Matterhorn 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****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer mv.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.