

M4T ApS

Bjerremosevej 23, 6800 Varde

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 40 53 35 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

Mike Nordby Mathiesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for M4T ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 18. juni 2024

Direktion

Mike Nordby Mathiesen

Jette Nordby Mathiesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i M4T ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M4T ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Esbjerg, den 18. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	M4T ApS Bjerremosevej 23 6800 Varde
	CVR-nr.: 40 53 35 59
	Stiftet: 13. maj 2019
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Direktion	Mike Nordby Mathiesen Jette Nordby Mathiesen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Modervirksomhed	Vestjysk Totalentreprise, Varde ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom, besiddelse af kapitalandele i helt eller delvist ejede datterselskaber samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 243.878 kr. mod 353.439 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M4T ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter M4T ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	426.905	536.959
Andre finansielle indtægter	0	606
1 Øvrige finansielle omkostninger	-99.619	-89.318
Resultat før skat	327.286	448.247
Skat af årets resultat	-83.408	-94.808
Årets resultat	243.878	353.439
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	243.878	353.439
Disponeret i alt	243.878	353.439

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>7.419.827</u>	<u>7.419.827</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.419.827</u>	<u>7.419.827</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.419.827</u>	<u>7.419.827</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>8.937</u>	<u>2.516</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.937</u>	<u>2.516</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.040</u>	<u>243.878</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>40.977</u>	<u>246.394</u>
	Aktiver i alt	<u>7.460.804</u>	<u>7.666.221</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	40.000	40.000
4	Overført resultat	1.963.046	1.719.168
	Egenkapital i alt	<u>2.003.046</u>	<u>1.759.168</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	6.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>6.000</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	788.040	810.082
6	Anden gæld	3.661.194	3.984.194
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.449.234</u>	<u>4.794.276</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	325.000	332.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.380
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	36.640
	Gæld til tilknyttede virksomheder	97.836	94.006
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	89.408	104.808
	Anden gæld	460.580	525.643
	Periodeafgrænsningsposter	19.700	11.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.008.524</u>	<u>1.106.777</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.457.758</u>	<u>5.901.053</u>
	Passiver i alt	<u>7.460.804</u>	<u>7.666.221</u>
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	99.619	89.318
	<u>99.619</u>	<u>89.318</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.419.827	6.507.677
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>912.150</u>
Kostpris ultimo	<u>7.419.827</u>	<u>7.419.827</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.419.827</u>	<u>7.419.827</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme, heraf udlejes 3 til beboelse og 1 til erhverv. Ejendommene er beliggende i Varde.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig beliggende i Varde	8%	7%
Afkastkrav, erhverv beliggende i Varde	8%	7%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.420 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.110 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 282 t.kr.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	40.000	40.000

4. Overført resultat

Overført resultat primo	1.719.168	1.365.729
Årets overførte overskud eller underskud	<u>243.878</u>	<u>353.439</u>
	1.963.046	1.719.168

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	820.040	852.082
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-32.000</u>	<u>-42.000</u>
	788.040	810.082
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>660.000</u>	<u>638.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Anden gæld		
Anden gæld i alt	3.954.194	4.274.194
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-293.000</u>	<u>-290.000</u>
	<u>3.661.194</u>	<u>3.984.194</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.454.000</u>	<u>2.790.000</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>7.419.827</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 820 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.150 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.022 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.420 t.kr.

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vestjysk Totalentreprise Varde ApS, CVR-nr. 15302607, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.