

M4T ApS

Nordre Boulevard 118, 6800 Varde

---

Årsrapport for


2020

---

CVR-nr. 40 53 35 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*12/5-2021*

  
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 2020**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

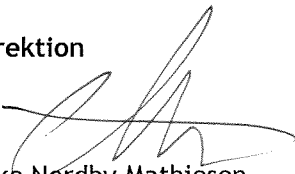
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21. april 2021

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 2020 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.

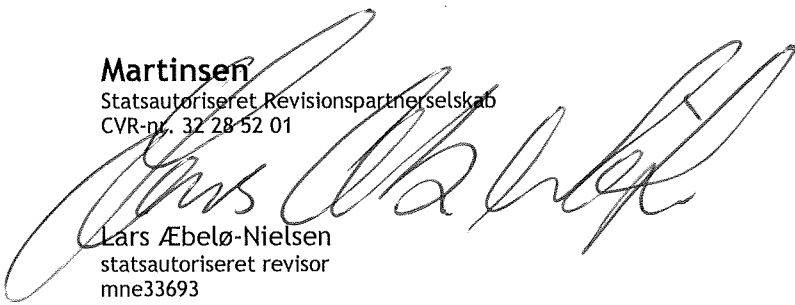
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 21. april 2021

**Martinsen**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	M4T ApS Nordre Boulevard 118 6800 Varde
	CVR-nr.: 40 53 35 59
	Stiftet: 13. maj 2019
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mike Nordby Mathiesen Jette Nordby Mathiesen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## 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 452.963 kr. mod 452.287 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 indregnes 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 finansiel 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

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 ejendomme".

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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.



## Resultatopgørelse

---

Note	1/1 - 31/12 2020	13/5 - 31/12 2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>649.964</b>	<b>609.763</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.896
Andre finansielle indtægter	0	2.202
2 Øvrige finansielle omkostninger	-63.857	-34.258
<b>Resultat før skat</b>	<b>586.107</b>	<b>581.603</b>
Skat af årets resultat	-133.144	-129.316
<b>Årets resultat</b>	<b>452.963</b>	<b>452.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	452.963	452.287
<b>Disponeret i alt</b>	<b>452.963</b>	<b>452.287</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>6.398.000</u>	<u>6.398.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.398.000</u>	<u>6.398.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.398.000</u></b>	<b><u>6.398.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	112.130
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.856	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>54.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.856</u>	<u>166.130</u>
	Likvide beholdninger	<u>209.060</u>	<u>220.901</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>220.916</u></b>	<b><u>387.031</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.618.916</u></b>	<b><u>6.785.031</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40.000
5	Overført resultat	905.250	452.287
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>945.250</b></u>	<u><b>492.287</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	75.461	175.658
7	Anden gæld	4.852.194	5.387.194
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.927.655</u>	<u>5.562.852</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	382.000	375.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	42.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	126.919	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	129.316
	Anden gæld	221.092	182.701
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>746.011</u>	<u>729.892</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>5.673.666</b></u>	<u><b>6.292.744</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>6.618.916</b></u>	<u><b>6.785.031</b></u>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
Dagsværdi ultimo		6.398.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0

	<u>1/1 - 31/12 2020</u>	<u>13/5 - 31/12 2019</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	63.857	34.258
	<u>63.857</u>	<u>34.258</u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.398.000	0
Tilgang i årets løb	0	6.398.000
Kostpris ultimo	<u>6.398.000</u>	<u>6.398.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.398.000</u>	<u>6.398.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendomsporteføljen består af 4 ejendomme, heraf udlejes 3 til beboelse og 1 til blandet beboelse og erhverv.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	10
Højeste afkastprocent	13
Laveste afkastprocent	8

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### 4. Virksomhedskapital

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

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	452.287	0
Årets overførte overskud eller underskud	452.963	452.287
	<u>905.250</u>	<u>452.287</u>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	175.461	275.658
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>75.461</u>	<u>175.658</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

### 7. Anden gæld

Anden gæld i alt	5.134.194	5.662.194
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-282.000</u>	<u>-275.000</u>
	<u>4.852.194</u>	<u>5.387.194</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.695.000</u>	<u>4.255.000</u>
---	------------------	------------------

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 175 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.275 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i 6.022 t.kr. til sikkerhed for gældsbreve. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.398 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.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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.