

**M4T ApS**

**Nordre Boulevard 118, 6800 Varde**

---


**Årsrapport for**

**2021**

---

**CVR-nr. 40 53 35 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *27/6 2022*



---

**Mike Nordby Mathiesen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning                               |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

#### **Ledelsesberetning**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning   |

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

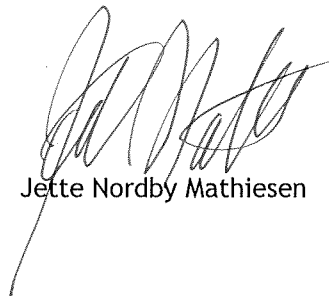
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 5. maj 2022

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 2021 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 5. maj 2022

**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 3. 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 460.478 kr. mod 452.963 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 eksklusiv 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 sambeskatte 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 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 nettorealisationseværdi.

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.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>656.290</b>	<b>649.964</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-65.720	-63.857
<b>Resultat før skat</b>	<b>590.570</b>	<b>586.107</b>
Skat af årets resultat	-130.092	-133.144
<b>Årets resultat</b>	<b>460.478</b>	<b>452.963</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	460.478	452.963
<b>Disponeret i alt</b>	<b>460.478</b>	<b>452.963</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	6.507.677	6.398.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.507.677</u>	<u>6.398.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.507.677</b></u>	<u><b>6.398.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	30.908	11.856
	Andre tilgodehavender	<u>3.720</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.628</u>	<u>11.856</u>
	Likvide beholdninger	<u>98.084</u>	<u>209.060</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>132.712</b></u>	<u><b>220.916</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>6.640.389</b></u>	<u><b>6.618.916</b></u>

**Balance 31. december**

Passiver		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	40.000	40.000
4	Overført resultat	1.365.729	905.251
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.405.729</b></u>	<u><b>945.251</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	16.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>16.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	75.461
6	Anden gæld	4.289.194	4.852.194
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.289.194</u>	<u>4.927.655</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	360.216	382.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.200	16.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	120.174	126.919
	Anden gæld	403.176	221.091
	Periodeafgrænsningsposter	4.700	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>929.466</u>	<u>746.010</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>5.218.660</b></u>	<u><b>5.673.665</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>6.640.389</b></u>	<u><b>6.618.916</b></u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	65.720	63.857
	<u>65.720</u>	<u>63.857</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.398.000	6.398.000
Tilgang i årets løb	109.677	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.507.677</u>	<u>6.398.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.507.677</u>	<u>6.398.000</u>

Ejendomsporteføljen består af 4 ejendomme, heraf udlejes 3 til beboelse og 1 til blandet beboelse og erhverv. Ejendommene er beliggende i Varde by.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, herunder vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, 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.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 7,0%.

### 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.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 911 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.406 t.kr. til 711 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	905.251	452.288
Årets overførte overskud eller underskud	460.478	452.963
	<u>1.365.729</u>	<u>905.251</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	75.216	175.461
Heraf forfalder inden for 1 år	-75.216	-100.000
	<u>0</u>	<u>75.461</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	4.574.194	5.134.194
Heraf forfalder inden for 1 år	-285.000	-282.000
	<u>4.289.194</u>	<u>4.852.194</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.106.000</u>	<u>3.695.000</u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 75 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.275 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.022 t.kr. til sikkerhed for gældsbreve. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.508 t.kr.

### 8. 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.