



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MTM BOLIG APS**  
**MARSELISBORG HAVNEVEJ 56 1. TH., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Morten Lykke

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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>	MTM Bolig ApS Marselisborg Havnevej 56 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 97 29 63 Stiftet: 9. december 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Lykke, formand Thomas Petersen Mikael Rosenberg Berg
<b>Direktion</b>	Mikael Rosenberg Berg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Århus C
	Vestjysk Bank Dalgasgade 29B 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Holst, Advokater Hans Broges gade 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Aarhus, den 30. juni 2023

Direktion:

---

Mikael Rosenberg Berg

Bestyrelse:

---

Morten Lykke  
Formand

---

Thomas Petersen

---

Mikael Rosenberg Berg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i MTM Bolig ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MTM Bolig 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.

Aarhus, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i udlejningsejendomme, ombygning og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2022 anses for tilfredsstillende.

### **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>1.726.312</b>	<b>1.639.354</b>
Personaleomkostninger.....	1	-182.743	-35.659
Af- og nedskrivninger.....		14.562	0
Andre driftsomkostninger.....		0	-112.377
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.502	743.143
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.560.633</b>	<b>2.234.461</b>
Andre finansielle indtægter.....		37	0
Andre finansielle omkostninger.....		-587.920	-919.093
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>972.750</b>	<b>1.315.368</b>
Skat af årets resultat.....	2	-213.998	-291.076
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>758.752</b>	<b>1.024.292</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		758.752	1.024.292
<b>I ALT</b> .....		<b>758.752</b>	<b>1.024.292</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		87.373	72.811
Investeringsjendomme.....		37.845.000	30.512.189
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>37.932.373</b>	<b>30.585.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.932.373</b>	<b>30.585.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		48.053	15.506
Andre tilgodehavender.....		118.623	233.458
Periodeafgrænsningsposter.....		13.837	230
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>180.513</b>	<b>249.194</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>653.983</b>	<b>2.598.215</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>834.496</b>	<b>2.847.409</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.766.869</b>	<b>33.432.409</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.783.044	1.024.292
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.823.044</b>	<b>1.064.292</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		300.364	229.212
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>300.364</b>	<b>229.212</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.818.307	20.110.870
Gæld til pengeinstitutter.....		2.922.927	3.055.531
Anden gæld.....		6.927.085	6.212.268
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>34.668.319</b>	<b>29.378.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		435.739	582.841
Gældsbreve.....		84.933	133.793
Gæld til pengeinstitutter.....		281.930	197.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		89.350	223.541
Selskabsskat.....		142.846	61.864
Anden gæld.....		280.829	1.019.467
Deposita.....		648.315	485.426
Periodeafgrænsningsposter.....		11.200	55.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.975.142</b>	<b>2.760.236</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>36.643.461</b>	<b>32.138.905</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.766.869</b>	<b>33.432.409</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	1.024.292	1.064.292
Forslag til resultatdisponering.....		758.752	758.752
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>1.783.044</b>	<b>1.823.044</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	162.877	28.080	
Andre omkostninger til social sikring.....	133	0	
Andre personaleomkostninger.....	19.733	7.579	
	<b>182.743</b>	<b>35.659</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	142.846	61.864	
Regulering af udskudt skat.....	71.152	229.212	
	<b>213.998</b>	<b>291.076</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsje- domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	72.811	29.769.046	
Tilgang.....	0	7.330.309	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>72.811</b>	<b>37.099.355</b>	
Årets afskrivninger .....	-14.562	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>-14.562</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	743.143	
Årets værdireguleringer.....	0	2.502	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>745.645</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>87.373</b>	<b>37.845.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsje- nomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		37.845.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		2.502	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

##### *Dagsværdi for ejendomme*

Investeringsejendomme består af 10 udlejningsejendomme beliggende i Kolding, Haderslev og Aabenraa. Ejendommene er overvejende bolig, dog er en andel erhverv. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkast for de kommende 5 år er opgjort individuelt pr. ejendom, og bygger på en forudsætning om fuld udlejning med estimeret tomgangsleje.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5-9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5-9% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i områderne.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.254.046	435.739	29.250.785	20.693.711
Gæld til pengeinstitutter.....	3.188.527	265.600	2.044.000	3.246.331
Anden gæld.....	7.012.018	84.933	3.988.303	6.346.061
	<b>35.454.591</b>	<b>786.272</b>	<b>35.283.088</b>	<b>30.286.103</b>

#### Eventualposter mv.

5

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 46 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 190 tkr.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for bankgæld på 3.194 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 8.961 tkr. Ejerpantebrevene giver sikkerhed i ejendomme til nominel værdi 22.031 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld på 25.459 tkr. har virksomheden stillet realkreditpantebreve på nominelt 26.718 tkr. Realkreditpantebrevene giver sikkerhed i ejendomme til nominel værdi 38.025 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for MTM Bolig 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****Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

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

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.