

Matnich Invest Lokaler ApS

c/o Morten Agerbo Thylstrup, Spinkebjerg 54, 7400 Herning
CVR-nr. 38 18 10 84

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

Morten Agerbo Thylstrup

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Matnich Invest Lokaler ApS c/o Morten Agerbo Thylstrup Spinkebjerg 54 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 18 10 84
	Stiftet: 11. november 2016
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Agerbo Thylstrup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Matnich Invest Lokaler ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. juni 2025

Direktion:

Morten Agerbo Thylstrup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Matnich Inness Lokaler ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Matnich Inness Lokaler ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 27. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulsgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46610

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne. Det er ledelsens forventning, at kapitalen kan retableres via egen indtjening.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		103.464	87.353
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	96.566
Driftsresultat		103.464	183.919
Andre finansielle indtægter		68	19
Øvrige finansielle omkostninger	1	-117.146	-107.281
Resultat før skat		-13.614	76.657
Skat af årets resultat	2	2.996	-16.865
Årets resultat		-10.618	59.792
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.618	59.792
I alt		-10.618	59.792

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.199.000	2.199.000
Materielle anlægsaktiver	3	2.199.000	2.199.000
Anlægsaktiver		2.199.000	2.199.000
<hr/>			
Likvide beholdninger		13.270	41.289
Omsætningsaktiver		13.270	41.289
<hr/>			
Aktiver		2.212.270	2.240.289
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-285.357	-274.739
Egenkapital		-235.357	-224.739
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		8.831	11.827
Hensatte forpligtelser		8.831	11.827
<hr/>			
Gældsbreve		342.000	330.000
Gæld til realkreditinstitutter		321.780	334.609
Depositum		45.000	45.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	708.780	709.609
Gæld til realkreditinstitutter		13.779	14.729
Gæld til pengeinstitutter		934.639	981.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.500	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.500	18.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		756.598	724.969
Kortfristede gældsforpligtelser		1.730.016	1.743.592
Gældsforpligtelser		2.438.796	2.453.201
<hr/>			
Passiver		2.212.270	2.240.289
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-274.739	-224.739
Forslag til resultatdisponering		-10.618	-10.618
Egenkapital 31. december 2024	50.000	-285.357	-235.357

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	29.205	27.667
Finansielle omkostninger i øvrigt	87.941	79.614
	117.146	107.281

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-2.996	16.865
	-2.996	16.865

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	2.342.294
Kostpris 31. december 2024	2.342.294
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-143.294
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-143.294
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.199.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	2.199.000

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme i henholdsvis Herning og Thyregod. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 198 tkr. samlet set for de 2 ejendomme, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 42 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25-8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25-8,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning og Thyregod.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
4 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudt skatteaktiv	11.788	26.789
	11.788	26.789

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	342.000	0	390.000	330.000
Gæld til realkreditinstitutter	335.559	13.779	268.000	349.338
Depositum	45.000	0	45.000	45.000
	722.559	13.779	703.000	724.338

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 336 tkr. er der givet pant nominelt 560 tkr i grunde og bygningerne hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2024 udgør 769 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 981 tkr. er der givet pant nominelt 1.150 tkr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.430 tkr.

7 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat udviser et underskud på 11 tkr. for 2024 og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 negativ med 235 tkr. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres gennem egen indtjening.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har ikke opnået den forventede indtjening i 2024, men det forventes, at den nødvendige likviditet for det kommende år genereres dels via egen drift og dels via koncernens engagement med Spar Nord.

Selskabets samlede engagement med Spar Nord viser pr. 31. december 2024 en fri trækingsret på 113 tkr.

Det er aftalt, at selskabets ejere står tilbage for selskabets kreditorer, og at selskabets ejere ikke vil kræve sine tilgodehavender helt eller delvist indfriet før selskabet har midler til dette.

På denne baggrund er det vurderingen at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften.

	2024	2023
8 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Matnich Invest Lokaler ApS for 2024 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af 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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kunne realiseres, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.