



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**THORSTEN MIKKELSEN EJENDOMME APS**

**KLINTEVEJ 11, 5300 KERTEMINDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. februar 2023

---

Thorsten Østergaard Mikkelsen

**CVR-NR. 28 11 41 09**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Thorsten Mikkelsen Ejendomme ApS Klintevej 11 5300 Kerteminde
	CVR-nr.: 28 11 41 09 Stiftet: 22. september 2004 Kommune: Kerteminde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thorsten Østergaard Mikkelsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Thorsten Mikkelsen Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Kerteminde, den 22. februar 2023

Direktion:

---

Thorsten Østergaard Mikkelsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Thorsten Mikkelsen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Thorsten Mikkelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Odense, den 22. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27706

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en række boligejendomme.

### **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>3.801.831</b>	<b>3.413.697</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.142.216	-1.021.960
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-595.985	170.915
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.063.630</b>	<b>2.562.652</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	655.281	335
Andre finansielle omkostninger.....	3	-521.015	-288.563
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.197.896</b>	<b>2.274.424</b>
Skat af årets resultat.....	4	-483.758	-500.485
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.714.138</b>	<b>1.773.939</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		1.514.138	1.573.939
<b>I ALT</b> .....		<b>1.714.138</b>	<b>1.773.939</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		77.800.000	71.350.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	77.800.000	71.350.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>77.800.000</b>	<b>71.350.000</b>
Andre tilgodehavender.....		50.603	48.000
Periodeafgrænsningsposter.....		66.464	60.436
Tilgodehavender.....		117.067	108.436
Likvider.....		0	9.630
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>117.067</b>	<b>118.066</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>77.917.067</b>	<b>71.468.066</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		33.688.903	32.174.765
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>34.013.903</b>	<b>32.499.765</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.991.257	4.104.163
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.991.257</b>	<b>4.104.163</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.096.924	32.146.120
Deposita mv.....		1.090.127	939.911
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>38.187.051</b>	<b>33.086.031</b>
Prioritetsgæld.....		1.116.357	988.060
Gæld til pengeinstitutter.....		59.174	259.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.998	36.225
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		69.546	25.971
Selskabsskat.....		166.664	233.725
Anden gæld.....		273.117	234.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.724.856</b>	<b>1.778.107</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>39.911.907</b>	<b>34.864.138</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>77.917.067</b>	<b>71.468.066</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	32.174.765	200.000	32.499.765
Forslag til resultatdisponering.....		1.514.138	200.000	1.714.138
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>33.688.903</b>	<b>200.000</b>	<b>34.013.903</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	1.133.728	1.007.728	
Pensioner.....	8.488	6.816	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	7.416	
	<b>1.142.216</b>	<b>1.021.960</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	335	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	655.281	0	
	<b>655.281</b>	<b>335</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	946	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	520.069	288.563	
	<b>521.015</b>	<b>288.563</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	596.664	437.725	
Regulering af udskudt skat.....	-112.906	62.760	
	<b>483.758</b>	<b>500.485</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		53.555.956	
Tilgang.....		7.045.985	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>60.601.941</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		17.794.044	
Årets værdireguleringer.....		-595.985	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>17.198.059</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>77.800.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		77.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-595.985	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for ejendomme (bolig og erhverv)

Ejendommene er beliggende i Odense og er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

I beregningen medtages kendte lejeindtægter, samt forventede omkostninger til løbende drift og vedligehold af ejendommene i et normalt år.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,75 - 5,5% for boligejendomme samt 7,75 % for kontorejendom, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af fremtidige udsving i renteniveau, markedsleje mv.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.213.281	1.116.357	32.991.864	33.134.180
Deposita mv.....	1.090.127	0	1.090.127	939.911
	<b>39.303.408</b>	<b>1.116.357</b>	<b>34.081.991</b>	<b>34.074.091</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thorsten Mikkelsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.593 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 78.100 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. december 2022 udgør 59 tkr., er der deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger for i alt 9,8 mio. kr. (Bogført værdi i alt 27.000 tkr.).

#### Særlige poster

9

Covid-19 tilskud.....		0	154.226
		<b>0</b>	<b>154.226</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thorsten Mikkelsen Ejendomme 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 låneoptagelse 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.