



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2022

Thorsten Østergaard Mikkelsen

CVR-NR. 28 11 41 09

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Thorsten Østergaard Mikkelsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 4. maj 2022

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 2021 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 4. maj 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	3.413.697	3.349.205
Personaleomkostninger.....	2	-1.021.960	-1.055.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		170.915	8.761.401
DRIFTSRESULTAT		2.562.652	11.055.005
Andre finansielle indtægter.....	3	335	1.201
Andre finansielle omkostninger.....		-288.563	-315.563
RESULTAT FØR SKAT		2.274.424	10.740.643
Skat af årets resultat.....	4	-500.485	-2.362.961
ÅRETS RESULTAT		1.773.939	8.377.682
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		1.573.939	8.177.682
I ALT		1.773.939	8.377.682

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		71.350.000	64.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	71.350.000	64.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		71.350.000	64.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	42.998
Andre tilgodehavender.....		48.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		60.436	57.003
Tilgodehavender.....		108.436	100.001
Likvider.....		9.630	144.341
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		118.066	244.342
AKTIVER.....		71.468.066	64.444.342
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		32.174.765	30.600.825
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
EGENKAPITAL.....		32.499.765	30.925.825
Hensættelse til udskudt skat.....		4.104.163	4.041.403
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.104.163	4.041.403
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.146.120	27.055.678
Deposita mv.....		939.911	945.050
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	33.086.031	28.000.728
Prioritetsgæld.....		988.060	892.884
Gæld til pengeinstitutter.....		259.223	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.225	37.638
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		25.971	0
Selskabsskat.....		233.725	33.046
Anden gæld.....		234.903	512.818
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.778.107	1.476.386
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		34.864.138	29.477.114
PASSIVER.....		71.468.066	64.444.342
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	30.600.826	200.000	30.925.826
Forslag til resultatdisponering.....		1.573.939	200.000	1.773.939
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	32.174.765	200.000	32.499.765

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Særlige poster			1
Covid-19 tilskud.....	154.226	151.000	
	154.226	151.000	
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	1.007.728	1.042.858	
Pensioner.....	6.816	12.743	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.416	0	
	1.021.960	1.055.601	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	335	1.201	
	335	1.201	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	437.725	403.046	
Regulering af udskudt skat.....	62.760	1.959.915	
	500.485	2.362.961	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		46.576.871	
Tilgang.....		6.979.085	
Kostpris 31. december 2021.....		53.555.956	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		17.623.129	
Årets værdireguleringer.....		170.915	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		17.794.044	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		71.350.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....		71.350.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		170.915	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for ejendomme (bolig og erhverv)

Ejendommene er beliggende i Odense og er fuldt udlejet. Ejendommenes dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5 - 5,5% for boligejendomme samt 7,5 % for kontorejendom, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	33.134.180	988.060	23.578.221	27.948.562
Deposita mv.....	939.911	0	939.910	945.050
	34.074.091	988.060	24.518.131	28.893.612

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, 33.510 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 71.350 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. december 2021 udgør 259 tkr., er der deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger for i alt 9,8 mio. kr. (Bogført værdi i alt 25.900 tkr.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Thorsten Mikkelsen Ejendomme ApS for 2021 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. Opkrævede 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 ejendommens 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 acontoskatte.

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.