

Mekanikhuset Invest ApS

**Gl Kongevej 9
7100 Vejle**

CVR-nr. 32 26 09 85

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 6. februar 2023

Ole Kamp Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	4
Balance pr. 31. december 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Mekanikhuset Invest 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. februar 2023

Direktion

Ole Kamp Jensen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mekanikhuset Invest ApS
Gl Kongevej 9
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 26 09 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. juni 2009

Hjemsted: Vejle

Direktion

Ole Kamp Jensen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at investere i ejendomme, værdipapirer og anden hermed beslægtet virksomhed. Herudover har selskabet i regnskabsåret drevet konsulentvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.308.665, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.158.854.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.157.952	2.030.685
Personaleomkostninger	1	<u>-680.072</u>	<u>-407.358</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.477.880	1.623.327
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>248.693</u>
Resultat før finansielle poster		1.477.880	1.872.020
Finansielle indtægter		1.818.332	1.227.414
Finansielle omkostninger		<u>-335.455</u>	<u>-280.712</u>
Resultat før skat		2.960.757	2.818.722
Skat af årets resultat	2	<u>-652.092</u>	<u>-604.984</u>
Årets resultat		<u>2.308.665</u>	<u>2.213.738</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>2.190.865</u>	<u>2.099.338</u>
		<u>2.308.665</u>	<u>2.213.738</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	<u>13.400.000</u>	<u>13.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.400.000</u>	<u>13.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.400.000</u>	<u>13.400.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		373.387	209.007
Andre tilgodehavender		<u>419</u>	<u>90</u>
Tilgodehavender		<u>373.806</u>	<u>209.097</u>
Værdipapirer	4	<u>10.748.584</u>	<u>4.808.230</u>
Værdipapirer		<u>10.748.584</u>	<u>4.808.230</u>
Likvide beholdninger		<u>354.275</u>	<u>4.509.673</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.476.665</u>	<u>9.527.000</u>
Aktiver i alt		<u>24.876.665</u>	<u>22.927.000</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.916.054	7.725.188
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		<u>10.158.854</u>	<u>7.964.588</u>
Hensættelse til udskudt skat		469.019	462.605
Hensatte forpligtelser i alt		<u>469.019</u>	<u>462.605</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.933.826	12.148.536
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>11.933.826</u>	<u>12.148.536</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	350.811	485.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.245	29.060
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.218.088	926.050
Selskabsskat		112.124	302.301
Anden gæld		621.698	608.860
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.314.966</u>	<u>2.351.271</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.248.792</u>	<u>14.499.807</u>
Passiver i alt		<u>24.876.665</u>	<u>22.927.000</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	7.725.189	114.400	7.964.589
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	2.190.865	117.800	2.308.665
Egenkapital 31. december 2022	125.000	9.916.054	117.800	10.158.854

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	5.625.850	113.000	5.863.850
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	2.099.338	114.400	2.213.738
Egenkapital 31. december 2021	125.000	7.725.188	114.400	7.964.588

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	613.006	365.884
Pensioner	61.200	0
Andre omkostninger til social sikring	5.866	41.474
	<u>680.072</u>	<u>407.358</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	645.678	618.882
Årets udskudte skat	6.414	-13.898
	<u>652.092</u>	<u>604.984</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i Trekantsområdet.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved beregning af dagsværdien for boligejendomme beliggende i Trekantsområdet er anvendt et afkastkrav på 6,5-7 % (vægtet gennemsnit 6,7 %) (31. december 2021: 6,5-7 %, henholdsvis 6,7%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. kr.

Ved dagsværdimålingen er anvendt en forudsætning om en udlejningsprocent på 95-100 %, svarende til den nuværende udlejningsprocent.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
4 Værdipapirer		
Aktier	<u>10.748.584</u>	<u>4.808.230</u>
	<u>10.748.584</u>	<u>4.808.230</u>

Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør 1.659.633 kr. (2021: 1.227.414)

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.511.067	10.157.798
Mellem 1 og 5 år	<u>1.422.759</u>	<u>1.990.738</u>
Langfristet del	11.933.826	12.148.536
Inden for et år	<u>350.811</u>	<u>485.000</u>
	<u>12.284.637</u>	<u>12.633.536</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.285, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 13.400.

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mekanikhuset Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonterings-faktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.