

# **Mekanikhuset Invest ApS**

**Gl Kongevej 9  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 32 26 09 85**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29. januar 2024

---

Ole Kamp Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	4
Balance pr. 31. december 2023	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 29. januar 2024

### **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 2023

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 svingende 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 2023 udviser et overskud på kr. 2.486.582, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 12.527.636.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.501.364</b>	<b>2.157.952</b>
Personaleomkostninger	1	-615.044	-680.072
Andre driftsomkostninger		-62.490	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>823.830</b>	<b>1.477.880</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.600.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.423.830</b>	<b>1.477.880</b>
Finansielle indtægter		1.095.391	1.818.332
Finansielle omkostninger	2	-330.340	-335.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.188.881</b>	<b>2.960.757</b>
Skat af årets resultat	3	-702.299	-652.092
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.486.582</u></b>	<b><u>2.308.665</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Overført resultat		2.364.582	2.190.865
		<b><u>2.486.582</u></b>	<b><u>2.308.665</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	4	<u>15.000.000</u>	<u>13.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>13.400.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>13.400.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.172	373.387
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>419</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>12.172</u></b>	<b><u>373.806</u></b>
Værdipapirer	5	<u>11.653.975</u>	<u>10.748.584</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>11.653.975</u></b>	<b><u>10.748.584</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.025.561</u></b>	<b><u>354.275</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>12.691.708</u></b>	<b><u>11.476.665</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>27.691.708</u></b>	<b><u>24.876.665</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.280.636	9.916.054
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.527.636</u></b>	<b><u>10.158.854</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		827.436	469.019
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>827.436</u></b>	<b><u>469.019</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.581.082	11.933.826
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>11.581.082</u></b>	<b><u>11.933.826</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	352.744	350.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.071	12.245
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.554.583	1.218.088
Selskabsskat		239.882	112.124
Anden gæld		599.274	621.698
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.755.554</u></b>	<b><u>2.314.966</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.336.636</u></b>	<b><u>14.248.792</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>27.691.708</u></b>	<b><u>24.876.665</u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	9.916.054	117.800	10.158.854
Betalt ordinært udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	2.364.582	122.000	2.486.582
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>12.280.636</b>	<b>122.000</b>	<b>12.527.636</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
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
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>9.916.054</b>	<b>117.800</b>	<b>10.158.854</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	587.890	613.006
Pensioner	22.000	61.200
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.154</u>	<u>5.866</u>
	<b><u>615.044</u></b>	<b><u>680.072</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>330.340</u>	<u>335.455</u>
	<b><u>330.340</u></b>	<b><u>335.455</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	343.882	645.678
Årets udskudte skat	<u>358.417</u>	<u>6.414</u>
	<b><u>702.299</u></b>	<b><u>652.092</u></b>

## Noter

### 4 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 2022: 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.

### 5 Værdipapirer

Aktier

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
	<u>11.653.975</u>	<u>10.748.584</u>
	<u><b>11.653.975</b></u>	<u><b>10.748.584</b></u>

Urealiseret kursregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 82.268 kr. (2022: 267.849 kr.)

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.150.403	10.511.067
Mellem 1 og 5 år	<u>1.430.679</u>	<u>1.422.759</u>
Langfristet del	11.581.082	11.933.826
Inden for et år	<u>352.744</u>	<u>350.811</u>
	<b><u>11.933.826</u></b>	<b><u>12.284.637</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.934, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 15.000.

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mekanikhuset Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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.

#### **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.

#### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringssejendomme***

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

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonterings-faktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom 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 investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

#### **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.

##### **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.

## Noter

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.