

A&B Invest ApS
Engvej 11, 6862 Tistrup

Årsrapport for
2022/23

CVR-nr. 32 28 74 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2023.

Carsten Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for A&B Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 15. november 2023

Direktion

Christian Anneberg

Bestyrelse

Jens Bach Mortensen

Christian Anneberg

Carsten Mortensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i A&B Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A&B Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres ansvar.

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

Esbjerg, den 15. november 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	A&B Invest ApS Engvej 11 6862 Tistrup
	CVR-nr.: 32 28 74 68
	Stiftet: 7. juli 2009
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Jens Bach Mortensen Christian Anneberg Carsten Mortensen
Direktion	Christian Anneberg
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens nærmere skøn samt drift af eller udleje af lokaler til café.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -522.791 kr. mod -54.048 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-97.085	14.635
Værdiregulering af investeringsejendomme	-361.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.812	-11.509
Driftsresultat	-464.897	3.126
2 Øvrige finansielle omkostninger	-57.894	-57.174
Resultat før skat	-522.791	-54.048
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-522.791	-54.048
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-522.791	-54.048
Disponeret i alt	-522.791	-54.048

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.061	10.873
4	Investeringsjendomme	1.200.000	1.530.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.204.061</u>	<u>1.540.873</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.204.061</u>	<u>1.540.873</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	5.000	5.000
	Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Andre tilgodehavender	23.318	3.391
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.561
	Tilgodehavender i alt	<u>23.318</u>	<u>5.952</u>
	Likvide beholdninger	<u>158.774</u>	<u>304.733</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>187.092</u>	<u>315.685</u>
	Aktiver i alt	<u>1.391.153</u>	<u>1.856.558</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	131.000	131.000
6 Overført resultat	42.041	564.832
Egenkapital i alt	173.041	695.832
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	29.008	27.627
Anden gæld	1.176.104	1.120.099
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.218.112	1.160.726
Gældsforpligtelser i alt	1.218.112	1.160.726
Passiver i alt	1.391.153	1.856.558
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	57.894	57.174
	<u>57.894</u>	<u>57.174</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	140.748	140.748
Kostpris 30. juni 2023	<u>140.748</u>	<u>140.748</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-129.875	-118.366
Årets af-/nedskrivninger	-6.812	-11.509
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>-136.687</u>	<u>-129.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>4.061</u>	<u>10.873</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	1.476.209	1.476.209
Tilgang i årets løb	31.000	0
Kostpris 30. juni 2023	<u>1.507.209</u>	<u>1.476.209</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	53.791	53.791
Årets regulering til dagsværdi	-361.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>-307.209</u>	<u>53.791</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>1.200.000</u>	<u>1.530.000</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet har en blandet beboelses- og erhvervsejendom beliggende i Tistrup. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,70
Højeste afkastprocent	10,25
Laveste afkastprocent	7,50

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 66 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 173 t.kr. til 107 t.kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2022	131.000	131.000
	131.000	131.000

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2022	564.832	618.880
Årets overførte overskud	<u>-522.791</u>	<u>-54.048</u>
	<u>42.041</u>	<u>564.832</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2023		<u>1.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-361.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
9. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv i form af skattemæssige underskud til fremførsel. Skatteværdien heraf andrager t.kr. 126 pr. 30. juni 2023. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen, da det er usikkert hvorvidt selskabet vil være i stand til at udnytte underskuddet til fremførsel inden for en relativ kort tidshorisont.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A&B Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Carsten Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Mortensen
Dirigent
ID: 58882d18-e151-4ae8-ba66-6d86268e83e2
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2023 kl.: 11:09:38
Underskrevet med MitID



Christian Anneberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Anneberg
Direktør
ID: 46c24d24-2744-41f0-ad8d-bc8b6c097d72
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2023 kl.: 12:44:06
Underskrevet med MitID



Christian Anneberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Anneberg
Bestyrelsesmedlem
ID: 46c24d24-2744-41f0-ad8d-bc8b6c097d72
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2023 kl.: 12:44:06
Underskrevet med MitID



Jens Bach Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Bach Mortensen
Bestyrelsesmedlem
ID: bdc344b-02b1-4d07-bb43-ba691fc34127
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 18:01:40
Underskrevet med MitID



Carsten Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Mortensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 58882d18-e151-4ae8-ba66-6d86268e83e2
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2023 kl.: 07:11:02
Underskrevet med MitID



Lars Æbelø-Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Æbelø-Nielsen
Revisor
ID: e699f0dd-7445-4cf6-bbd5-998b1493176c
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2023 kl.: 07:24:16
Underskrevet med MitID

