

**A&B Invest ApS**  
**Engvej 11, 6862 Tistrup**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

---

**CVR-nr. 32 28 74 68**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2021.

---

**Carsten Mortensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 16. september 2021

### 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 2020 - 30. juni 2021 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 FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 16. september 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A&B Invest ApS Engvej 11 6862 Tistrup
	CVR-nr.: 32 28 74 68
	Stiftet: 7. juli 2009
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jens Bach Mortensen Christian Anneberg Carsten Mortensen
<b>Direktion</b>	Christian Anneberg
<b>Revisor</b>	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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -80.179 kr. mod 26.311 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.

## 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-14.706</b>	<b>88.958</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.509	-11.509
<b>Driftsresultat</b>	<b>-26.215</b>	<b>77.449</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-53.964	-51.138
<b>Resultat før skat</b>	<b>-80.179</b>	<b>26.311</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-80.179</b>	<b>26.311</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	26.311
Disponeret fra overført resultat	-80.179	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-80.179</b>	<b>26.311</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.382	33.891
3 Investeringsjendomme	1.530.000	1.530.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.552.382</u>	<u>1.563.891</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.552.382</u></b>	<b><u>1.563.891</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	5.000	5.000
Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Andre tilgodehavender	2.641	351
Tilgodehavender i alt	<u>2.641</u>	<u>351</u>
Likvide beholdninger	295.930	334.838
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>303.571</u></b>	<b><u>340.189</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.855.953</u></b>	<b><u>1.904.080</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	131.000	131.000
5 Overført resultat	618.880	699.059
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>749.880</b>	<b>830.059</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.312	25.058
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.312	45.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Anden gæld	1.066.761	1.015.963
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.079.761	1.028.963
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.106.073</b>	<b>1.074.021</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.855.953</b>	<b>1.904.080</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	53.964	51.138
	<u>53.964</u>	<u>51.138</u>
	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2020	140.748	140.748
Kostpris 30. juni 2021	<u>140.748</u>	<u>140.748</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-106.857	-95.348
Årets af-/nedskrivninger	<u>-11.509</u>	<u>-11.509</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	<u>-118.366</u>	<u>-106.857</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<u>22.382</u>	<u>33.891</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	1.476.209	1.476.209
Kostpris 30. juni 2021	<u>1.476.209</u>	<u>1.476.209</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	53.791	53.791
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	<u>53.791</u>	<u>53.791</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>

Investeringsejendom omfatter ejendommen Bødkerhuset, Tistrup. Ejendommen består af mindre butiksareal og udlejning til beboelse.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,60
Højeste afkastprocent	5,25
Laveste afkastprocent	6,25

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 122 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 750 t.kr. til 628 t.kr.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2020	131.000	131.000
	<u>131.000</u>	<u>131.000</u>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2020	699.059	672.748
Årets overførte overskud	-80.179	26.311
	<u>618.880</u>	<u>699.059</u>

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.312	0	26.312	0
	<u>26.312</u>	<u>0</u>	<u>26.312</u>	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv i form af skattemæssige underskud til fremførsel. Skatteværdien heraf andrager t.kr. 79 pr. 30. juni 2021. 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Anneberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-681719566764

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-10-05 07:04:21 UTC

NEM ID 

## Christian Anneberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681719566764

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-10-05 07:04:21 UTC

NEM ID 

## Carsten Mortensen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-497258301771

IP: 194.239.xxx.xxx

2021-10-05 07:44:46 UTC

NEM ID 

## Jens Bach Mortensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-146334907708

IP: 185.55.xxx.xxx

2021-10-07 13:24:33 UTC

NEM ID 

## Lars Æbelø-Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072680634

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-10-11 06:11:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEJPF-83NO6-VPL6I-4NZAF-7YDMO-OXAIW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>