

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

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. september 2022.

---

**Carsten Mortensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 14. september 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 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 14. september 2022

### **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
	13. 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 -54.048 kr. mod -80.179 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.635</b>	<b>-14.706</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.509	-11.509
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.126</b>	<b>-26.215</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-57.174	-53.964
<b>Resultat før skat</b>	<b>-54.048</b>	<b>-80.179</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-54.048</b>	<b>-80.179</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-54.048	-80.179
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-54.048</b>	<b>-80.179</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.873	22.382
3 Investeringsjendomme	1.530.000	1.530.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.540.873</u>	<u>1.552.382</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.540.873</u></b>	<b><u>1.552.382</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	3.391	2.641
Periodeafgrænsningsposter	2.561	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.952</u>	<u>2.641</u>
Likvide beholdninger	304.733	295.930
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>315.685</u></b>	<b><u>303.571</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.856.558</u></b>	<b><u>1.855.953</u></b>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	131.000	131.000
5 Overført resultat	564.832	618.880
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>695.832</b>	<b>749.880</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	27.627	26.312
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.627	26.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Anden gæld	1.120.099	1.066.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.133.099	1.079.761
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.160.726</b>	<b>1.106.073</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.856.558</b>	<b>1.855.953</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	57.174	53.964
	<u>57.174</u>	<u>53.964</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2021	140.748	140.748
Kostpris 30. juni 2022	<u>140.748</u>	<u>140.748</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-118.366	-106.857
Årets af-/nedskrivninger	<u>-11.509</u>	<u>-11.509</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-129.875</u>	<u>-118.366</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u>10.873</u>	<u>22.382</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2021	1.476.209	1.476.209
Kostpris 30. juni 2022	<u>1.476.209</u>	<u>1.476.209</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	53.791	53.791
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>53.791</u>	<u>53.791</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u>1.530.000</u>	<u>1.530.000</u>

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.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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	5,60
Højeste afkastprocent	7,25
Laveste afkastprocent	5,00

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 119 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 696 t.kr. til 577 t.kr.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2021	131.000	131.000
	<u>131.000</u>	<u>131.000</u>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2021	618.880	699.059
Årets overførte overskud	-54.048	-80.179
	<u>564.832</u>	<u>618.880</u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	27.627	0	27.627	0
	<u>27.627</u>	<u>0</u>	<u>27.627</u>	<u>0</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 8. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv i form af skattemæssige underskud til fremførelse. Skatteværdien heraf andrager t.kr. 90 pr. 30. juni 2022. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen, da det er usikkert hvorvidt selskabet vil være i stand til at udnytte underskuddet til fremførelse inden for en relativ kort tidshorisont.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Anneberg

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-681719566764  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 10:55:09  
Underskrevet med NemID

## Christian Anneberg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-681719566764  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 10:55:09  
Underskrevet med NemID

## Jens Bach Mortensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-146334907708  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 13:02:57  
Underskrevet med NemID

## Carsten Mortensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-497258301771  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 11:39:09  
Underskrevet med NemID

## Carsten Mortensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-497258301771  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 11:39:09  
Underskrevet med NemID

## Lars Æbelø-Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1255072680634  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 11:18:54  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8f1cf6myPzN248377414