



## Mikelo Ejendomsinvest ApS

Skæring Højsagervej 45  
8250 Egå  
CVR-nr. 33040830

## Årsrapport 01.09.2020 - 31.08.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.11.2021

---

**Ole Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 31.08.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Mikelo Ejendomsinvest ApS

Skæring Højsagervej 45

8250 Egå

CVR-nr.: 33040830

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.09.2020 - 31.08.2021

## Direktion

Ole Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2020 - 31.08.2021 for Mikelo Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2020 - 31.08.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 18.11.2021

**Direktion**

**Ole Pedersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Mikelo Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mikelo Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.09.2020 - 31.08.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2020 - 31.08.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18.11.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 254 t.kr. mod et overskud på 70 t.kr. sidste år.

Underskuddet kan henledes til udskiftning af lejere, hvorfor der har været tomgang en del af året.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>175.958</b>	<b>636.093</b>
Af- og nedskrivninger	1	(363.810)	(237.774)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(187.852)</b>	<b>398.319</b>
Andre finansielle indtægter		62.572	19.258
Andre finansielle omkostninger		(198.913)	(327.580)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(324.193)</b>	<b>89.997</b>
Skat af årets resultat	2	70.659	(19.797)
<b>Årets resultat</b>		<b>(253.534)</b>	<b>70.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(253.534)	70.200
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(253.534)</b>	<b>70.200</b>



# Balance pr. 31.08.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		14.636.126	12.617.621
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>14.636.126</b>	<b>12.617.621</b>
Deposita		119.175	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>119.175</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.755.301</b>	<b>12.617.621</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		473.622	487.205
Andre tilgodehavender	4	1.704.092	9.800
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		161.601	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.339.315</b>	<b>497.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>143.437</b>	<b>293</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.482.752</b>	<b>497.298</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.238.053</b>	<b>13.114.919</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		4.283.707	2.440.749
Overført overskud eller underskud		1.062.861	1.173.695
<b>Egenkapital</b>		<b>5.426.568</b>	<b>3.694.444</b>
Udskudt skat		1.912.000	1.261.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.912.000</b>	<b>1.261.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.730.434	5.369.173
Deposita		286.244	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	66.453
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.016.678</b>	<b>5.435.626</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	424.902	350.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.345	59.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.867.050	2.042.336
Skyldige sambeskatningsbidrag		66.453	33.071
Anden gæld		210.643	238.397
Periodeafgrænsningsposter		95.414	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.882.807</b>	<b>2.723.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.899.485</b>	<b>8.159.475</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.238.053</b>	<b>13.114.919</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	2.440.749	1.173.695	3.694.444
Årets opskrivninger	0	1.934.712	0	1.934.712
Værdireguleringer	0	0	65.315	65.315
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(14.369)	(14.369)
Overført til reserver	0	(91.754)	91.754	0
Årets resultat	0	0	(253.534)	(253.534)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.283.707</b>	<b>1.062.861</b>	<b>5.426.568</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	363.874	237.774
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(64)	0
	<b>363.810</b>	<b>237.774</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	(175.971)	5.797
Ændring af udskudt skat	105.312	14.000
	<b>(70.659)</b>	<b>19.797</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.791.183
Tilgange	1.521.915
Afgange	(1.619.936)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.693.162</b>
Opskrivninger primo	3.401.266
Overførsler	(272.101)
Årets opskrivninger	2.480.400
Tilbageførsel af opskrivninger	(117.633)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.491.932</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.574.828)
Overførsler	272.101
Årets afskrivninger	(246.241)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.548.968)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.636.126</b>

Selskabets erhvervsejendom er opskrevet til dagsværdi jf. ÅRL §41.

## 4 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende består primært af udlån til selskabet Danreal Holding ApS med 1.677 t.kr.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	424.902	350.795	6.730.434	4.981.366
Deposita	0	0	286.244	286.244
	<b>424.902</b>	<b>350.795</b>	<b>7.016.678</b>	<b>5.267.610</b>

## 6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Der indgået huslejekontrakt hvor den årlige huslejeoplygtelse udgør 238 t.kr. i 2020/21 og kontrakten er uopsigelig frem til 01.07.2022 hvor efter der er 6 måneds opsigelsesvarsel.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linde Frellsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 6.958 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendom nom. 8.600 t.kr.

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 14.636 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Mikelo A/S' mellemværende med selskabets bankforbindelse.

Mellemværendet udgør 11.526 t.kr. pr. 31.08.2021

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages løbende opskrivninger af grund og bygninger til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Opskrivninger til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen under "reserve for opskrivning" fratrukket foretagne afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.