



Mikelo Ejendomsinvest ApS

Skæring Højsagervej 45
8250 Egå
CVR-nr. 33040830

Årsrapport 01.09.2022 - 31.08.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.01.2024

Ole Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 31.08.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Mikelo Ejendomsinvest ApS
Skæring Højsagervej 45
8250 Egå

CVR-nr.: 33040830

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.09.2022 - 31.08.2023

Direktion

Ole Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023 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. 31.08.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 11.01.2024

Direktion

Ole Pedersen
direktør

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 01.09.2022 - 31.08.2023, 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. 31.08.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2022 - 31.08.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 11.01.2024

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 overskud på 646 t.kr. mod et overskud på 1.432 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og præsentation af selskabets ejendom. Selskabet måler nu ejendommen som investeringsejendom til dagsværdi mod tidligere som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af afskrivninger, med løbende opskrivninger efter årsregnskabslovens § 41.

Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis udgør en forøgelse af årets resultat før skat på 1.394 t.kr. og en forøgelse efter skat på 1.087 t.kr. Aktiverne er forøget med 528 t.kr. og egenkapital med 412 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.127.413	1.057.048
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	865.820
Personaleomkostninger	1	(120.805)	0
Driftsresultat		1.006.608	1.922.868
Andre finansielle indtægter	2	60.752	54.903
Andre finansielle omkostninger		(238.903)	(141.240)
Resultat før skat		828.457	1.836.531
Skat af årets resultat	3	(182.527)	(404.037)
Årets resultat		645.930	1.432.494
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	345.382
Overført resultat		145.930	1.087.112
Resultatdisponering		645.930	1.432.494

Balance pr. 31.08.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		16.000.000	16.000.000
Materielle aktiver	4	16.000.000	16.000.000
Deposita		122.750	122.750
Finansielle aktiver		122.750	122.750
Anlægsaktiver		16.122.750	16.122.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		208.065	419.010
Andre tilgodehavender	5	1.725.526	1.720.553
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	161.601
Periodeafgrænsningsposter		44.898	22.214
Tilgodehavender		1.978.489	2.323.378
Likvide beholdninger		6.018	716
Omsætningsaktiver		1.984.507	2.324.094
Aktiver		18.107.257	18.446.844

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		4.567.529	4.567.529
Overført overskud eller underskud		2.296.293	2.150.363
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	345.382
Egenkapital		7.443.822	7.143.274
Udskudt skat		2.370.900	2.289.000
Hensatte forpligtelser		2.370.900	2.289.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.942.917	6.255.922
Deposita		317.100	290.652
Skyldige sambeskatningsbidrag		100.627	106.699
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.360.644	6.653.273
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	408.960	477.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.900	31.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.082.657	1.621.284
Skyldige sambeskatningsbidrag		106.699	0
Anden gæld		175.975	134.371
Periodeafgrænsningsposter		105.700	96.884
Kortfristede gældsforpligtelser		1.931.891	2.361.297
Gældsforpligtelser		8.292.535	9.014.570
Passiver		18.107.257	18.446.844
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.567.529	2.150.363	345.382	7.143.274
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(345.382)	(345.382)
Årets resultat	0	0	145.930	500.000	645.930
Egenkapital ultimo	80.000	4.567.529	2.296.293	500.000	7.443.822

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	120.427	0
Andre omkostninger til social sikring	378	0
	120.805	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

2 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60.752	54.903
	60.752	54.903

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	100.627	106.699
Ændring af udskudt skat	81.900	297.338
	182.527	404.037

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	10.827.342
Kostpris ultimo	10.827.342
Opskrivninger primo	5.172.658
Opskrivninger ultimo	5.172.658
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendom ske på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegning ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den gennemsnitlige afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 31.08.2023 mod 6,75% pr. 31.08.2022.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på 1.136 t.kr. I resultatet er der indeholdt forventede omkostninger til reovering for opretholdelse af lejeniveauet på 132 t.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 3.028 m2 og består af en blanding af kontor og lager. Ejendommen er beliggende i Skødstrup.

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejer som er uopsigelig for lejer til og med 2025.

5 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende består af udlån til selskabet Danreal Holding ApS.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	408.960	477.658	5.942.917	4.456.811
Deposita	0	0	317.100	317.100
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	100.627	0
	408.960	477.658	6.360.644	4.773.911

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linde Frelsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter 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 16.000 t.kr.

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

Mellemværende udgør 2.527 t.kr. pr. 31.08.2023

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning og præsentation af selskabet ejendom. Selskabet målet nu ejendommen som investeringsejendom til dagsværdi mod tidligere som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af afskrivninger, med løbende opskrivninger efter årsregnskabslovens § 41.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 1.394 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 307 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1.087 t.kr. Balancesummen forøges med 528 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.08.2022 forøges med 412 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.