

# Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

Egevej 22

6200 Aabenraa

CVR-nr. 36924845

## Årsrapport for 2022

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2023

---

Thomas Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 30. januar 2023

### **Direktion**

Thomas Mikkelsen  
Direktør

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 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 opstilling 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.

Aarhus, den 30. januar 2023

**CURA revision I/S**

**Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen, cand.merc.aud.

Registreret revisor

mne34082

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS Egevej 22 6200 Aabenraa
CVR-nr.	36924845
Stiftelsesdato	15. juni 2015
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Thomas Mikkelsen, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision I/S Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C
Telefon	20924976
E-mail	mail@curarevision.dk
Hjemmeside	www.curarevision.dk
CVR-nr.	34330042
<b>Advokat</b>	Berg Advokater Rødding Torvet 9 6630 Rødding
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Østergade 8 6230 Rødekro

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammenrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, Oamortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på

**Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>484.768</b>	<b>451.802</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-175.450	-175.450
Andre driftsomkostninger		0	-750
<b>Driftsresultat</b>		<b>309.318</b>	<b>275.602</b>
Andre finansielle indtægter		22.093	0
Finansielle omkostninger	1	-266.748	-260.529
<b>Resultat før skat</b>		<b>64.663</b>	<b>15.073</b>
Skat af årets resultat		3.940	12.945
<b>Årets resultat</b>		<b>68.603</b>	<b>28.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		68.603	28.018
<b>Resultatdisponering</b>		<b>68.603</b>	<b>28.018</b>

Thomas Mikkelsen Ejendomme ApS

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.231.968	7.407.418
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.231.968</b>	<b>7.407.418</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.231.968</b>	<b>7.407.418</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.250
Andre tilgodehavender		12.562	5.683
Periodeafgrænsningsposter		0	2.933
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.562</b>	<b>14.866</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.524</b>	<b>40.364</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>58.086</b>	<b>55.230</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.290.054</b>	<b>7.462.648</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.410.737	2.342.134
<b>Egenkapital</b>		<b>2.460.737</b>	<b>2.392.134</b>
Hensættelser til udskudt skat		468.919	499.435
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>468.919</b>	<b>499.435</b>
Gæld til realkreditinstitutter		956.362	1.453.885
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>956.362</b>	<b>1.453.885</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		61.000	124.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.022.386	1.766.390
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.320.650	1.226.804
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.404.036</b>	<b>3.117.194</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.360.398</b>	<b>4.571.079</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.290.054</b>	<b>7.462.648</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Noter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	139.227	121.855
Andre finansielle omkostninger	127.521	138.674
	<u><b>266.748</b></u>	<u><b>260.529</b></u>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	956.362	61.000	720.000
	<u><b>956.362</b></u>	<u><b>61.000</b></u>	<u><b>720.000</b></u>

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Thomas Mikkelsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.017.362, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 1.443.679.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.976.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 5.732.139. Alle ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.

## Thomas Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Mikkelsen

Direktør

ID: a5ff1e1e-fbce-49d6-88c7-e07d14ddcb5e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-02-2023 kl.: 09:25:12

Underskrevet med MitID



## Thomas Olesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Thomas Olesen

Registreret revisor

ID: 79388031

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2023 kl.: 10:08:04

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Thomas Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Mikkelsen

Dirigent

ID: a5ff1e1e-fbce-49d6-88c7-e07d14ddcb5e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2023 kl.: 10:19:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 38ab3ajYmhs249317321

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).