

## Mikkel H Ejendomme ApS

Frederiksberggade 27

8600 Silkeborg

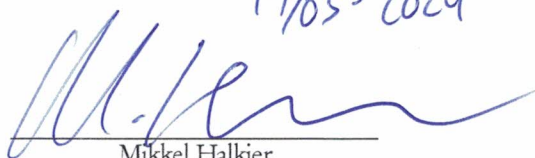
CVR-nr: 38971409

## Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

19/03-2024



Mikkel Halkier  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Mikkel H Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. marts 2024

**Direktion**



Mikkel Halkier

Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Mikkel H Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mikkel H Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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.

Silkeborg, den 18. marts 2024

### **AKTIV REVISION Silkeborg**

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14788107



Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

mne2903

Mikkel H Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Mikkel H Ejendomme ApS Frederiksberggade 27 8600 Silkeborg
<b>CVR-nr.</b>	38971409
<b>Stiftelsesdato</b>	28. september 2017
<b>Hjemsted</b>	Silkeborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Mikkel Halkier
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
<b>CVR-nr.</b>	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 171.412, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 9.042.396, og en egenkapital på kr. 2.000.971.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Mikkel H Ejendomme ApS for 2023 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

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån.

### 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

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke



## Anvendt regnskabspraksis

afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,5 og 6,0%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### 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.

### 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.

### 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 acontoskatter.

### 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. Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		382.514	128.553
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.808.844
<b>Driftsresultat</b>		<u>382.514</u>	<u>1.937.397</u>
Finansielle omkostninger		-160.692	-144.205
<b>Resultat før skat</b>		<u>221.822</u>	<u>1.793.192</u>
Skat af årets resultat		-50.410	-394.428
<b>Årets resultat</b>		<u>171.412</u>	<u>1.398.764</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		171.412	1.398.764
<b>Resultatdisponering</b>		<u>171.412</u>	<u>1.398.764</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	8.128.805	5.940.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>8.128.805</u>	<u>5.940.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.128.805</u>	<u>5.940.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		0	4.056
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>4.056</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>913.591</u>	<u>502.527</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>913.591</u>	<u>506.583</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.042.396</u>	<u>6.446.583</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.950.971	1.779.559
<b>Egenkapital</b>		<b>2.000.971</b>	<b>1.829.559</b>
Hensættelser til udskudt skat		458.278	458.224
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>458.278</b>	<b>458.224</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.720.465	3.815.722
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.720.465</b>	<b>3.815.722</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		102.799	100.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.204	9.703
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.575	62.020
Selskabsskat		50.356	471
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.652.925	165.050
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.823	5.101
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.862.682</b>	<b>343.078</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.583.147</b>	<b>4.158.800</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.042.396</b>	<b>6.446.583</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
	<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>	<b>Årets urealise- rede gevinst indreg- net i resultat- opgørelsen</b>
Investerings ejendomme, beboelse	5.940.000	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.720.465	102.799	3.274.904
	<u>3.720.465</u>	<u>102.799</u>	<u>3.274.904</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 Mikkel H Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 250.000 i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på kr. 1.550.000 på balancedagen.

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør 4.100.000 kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 5.940.000 kr.