

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS

Palmelunden 7, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 42 84 43 30

Årsrapport for perioden 19. november 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2/12 2022.

Mikkel Vestergaard Teilmann, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 36f49aHRzYT248840455

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Interessentskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 19. november 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 19. november 2021 - 30. september 2022 for Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. november 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Randers SØ den 2. december 2022

Direktion:

Mikkel Vestergaard Teilmann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 19. november 2021 - 30. september 2022, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 2. december 2022

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor
mne11740

Interessentskabsoplysninger

Interessentskabet

Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS
Palmelunden 7
8960 Randers SØ
CVR-nr.: 42 84 43 30
Stiftelsesdato: 19. november 2021
Hjemsted: Randers

Ejere med ejerandel over 5%

Mikkel Teilmann Holding ApS

Direktion

Mikkel Vestergaard Teilmann

Pengeinstitut

Djurslands bank, Randers

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende i opstartsåret. Fremadrettet forventes et mindre, men dog positivt resultat.

Resultatopgørelse

Noter	2021/22
Bruttotab	-8.486
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
Driftsresultat før finansielle poster	-8.486
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-9.053
Andre finansielle omkostninger	<u>-29.868</u>
Årets resultat før skat	-47.407
Skat af årets resultat	<u>9.467</u>
Årets resultat	<u>-37.940</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-37.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
Anvendt i alt	<u>-37.940</u>

Balance

Noter	30/9 2022
1 Investeringsejendom	<u>1.263.198</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.263.198</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.263.198</u>
Udskudt skatteaktiv	<u>9.467</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.467</u>
Likvide beholdninger	<u>736</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.204</u>
Aktiver i alt	<u>1.273.402</u>
Anpartskapital	40.000
Overført til næste år	-37.940
Forslag til udbytte	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.060</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>905.872</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>905.872</u>
Gæld til kreditinstitutter	29.300
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	329.170
Anden gæld	<u>7.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>365.470</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.271.342</u>
Passiver i alt	<u>1.273.402</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000		
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-37.940	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	40.000	-37.940	0

Noter

	2021/22
1. Investeringsejendomme	
Kostpris pr. 19/11 2021	0
Tilgang i året	1.263.198
Afgang i året	<u>0</u>
Kostpris pr. 30/9 2022	<u>1.263.198</u>
Dagsværdireguleringer pr. 19/11 2021	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2022	<u>1.263.198</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er fastsat således:

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	Erhverv	Bolig
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	0,0%	5,0%
Højeste afkastprocent	0,0%	6,0%
Laveste afkastprocent	0,0%	4,0%

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 afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 217. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra 2.060 til t.DKK -167

En reducere af afkastkarvet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 326 . Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra 2.060 til t. DKK 256

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringejendom.

Noter

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld Primo	Gæld 30/9 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, realkredit	0	815.873	22.300	733.000
Anlægs lån bank	0	119.300	7.000	86.000
	0	935.172	29.300	819.000

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 815.873, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør DKK 1.285.048

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 125.000.

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomhed Mikkell Teilmann Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabs-klasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

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

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Mikkel Vestergaard Teilmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Vestergaard Teilmann

Dirigent

ID: c1a9cf30-242d-4d20-a88e-e4df505602e1

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 11:22:13

Underskrevet med MitID



Mikkel Vestergaard Teilmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Vestergaard Teilmann

Direktør

ID: c1a9cf30-242d-4d20-a88e-e4df505602e1

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 11:22:13

Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 17:45:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 36f49aHRzYT248840455

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.