

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS

Lindelunden 8, 8960 Randers SØ

CVR-nr.: 42 84 43 30

## Årsrapport for perioden

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/1 2024.

\_\_\_\_\_  
Mikkel Vestergaard Teilmann, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 807f15XsyNR251523986

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Randers SØ den 26. januar 2024

Direktion:

Mikkel Vestergaard Teilmann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 26. januar 2024

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

Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne11740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS  
Lindelunden 8  
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 Revisionsanpartsselskab  
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 utilfredsstillende. Fremadrettet forventes et mindre, men dog positivt resultat.

## Resultatopgørelse

Noter	2022/23	2021/22
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>18.483</b>	<b>-8.486</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-96.198	0
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>-77.715</b>	<b>-8.486</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-22.563	-9.053
Andre finansielle omkostninger	-36.154	-29.868
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>-136.432</b>	<b>-47.407</b>
Skat af årets resultat	30.015	9.467
<b>Årets resultat</b>	<b>-106.417</b>	<b>-37.940</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-106.417	-37.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-106.417</b>	<b>-37.940</b>

## Balance

Noter	30/9 2023	30/9 2022
1 Investeringsejendom	1.167.000	1.263.198
Materielle anlægsaktiver i alt	1.167.000	1.263.198
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.167.000</b>	<b>1.263.198</b>
Udskudt skatteaktiv	39.482	9.467
Tilgodehavender i alt	39.482	9.467
Likvide beholdninger	103.783	736
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>143.265</b>	<b>10.204</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.310.265</b>	<b>1.273.402</b>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført underskud	-144.357	-37.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-104.357</b>	<b>2.060</b>
Gæld til kreditinstitutter	880.971	905.872
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	31.200	0
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	912.171	905.872
Gæld til kreditinstitutter	29.300	29.300
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	461.150	329.170
Anden gæld	12.000	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	502.450	365.470
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.414.621</b>	<b>1.271.342</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.310.265</b>	<b>1.273.402</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	40.000	-37.940	0
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-106.417	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	40.000	-144.357	0

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 30/9 2022	1.263.198	0
Tilgang i året	0	1.263.198
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2023	<u>1.263.198</u>	<u>1.263.198</u>
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2022	0	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>-96.198</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer pr. 30/9 2023	<u>-96.198</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2023	<u>1.167.000</u>	<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%	5,75%
Højeste afkastprocent	0,0%	6,0%
Laveste afkastprocent	0,0%	5,0%

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 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med t.DKK 48. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra t.DKK -84 til t.DKK -132.

En reducere af afkastkarvet med 0,75%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med t.DKK 175 . Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra t.DKK -84 til t. DKK 90.

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 30/9 2022	Gæld 30/9 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, realkredit	815.873	795.061	22.300	733.000
Anlægs lån bank	119.300	115.210	7.000	86.000
	<u>935.172</u>	<u>910.271</u>	<u>29.300</u>	<u>819.000</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Pengeinstitut/realkreditinstitut:

Ejerpantebrev, 989 t.kr., i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.167.000
---	-----------

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

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

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Mikkell Teilmann Ejendoms Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregn-skabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, 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 selskabsskat og ændring 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 og/eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Noter

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Noter

### 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: 29-01-2024 kl.: 07:33:49

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: 29-01-2024 kl.: 07:33:49

Underskrevet med MitID



## Ole Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 29-01-2024 kl.: 08:04:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 807f15XsyNR251523986

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).