



**Revisionscentret Ribe**  
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50  
6760 Ribe

**T** 7542 0955

**E** info@reviribe.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

*FSR - danske revisorer*

A.B.Mikkelsen Invest ApS  
Ørnsbjergvej 11  
7250 Hejnsvig

CVR nr. 43 02 99 83  
-----

Årsrapport for 2023

Godkendt på generalforsamlingen den 11. juni 2024

---

Anders Brunbjerg Mikkelsen

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2023.....	10
Balance pr. 31. december 2023.....	11 - 12
Noter.....	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A.B.Mikkelsen Invest ApS Ørnsbjergvej 11 7250 Hejnsvig
	CVR-nr.: 43 02 99 83 Hjemsted: Billund Kommune Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Aktivitet</b>	Udlejning af ejendomme, ejendomsinvesteringer, handel med værdipapirer og dermed forbunden og beslægtet virksomhed.
<b>Direktion</b>	Direktør Anders Brunbjerg Mikkelsen Ørnsbjergvej 11 7250 Hejnsvig

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for A.B.Mikkelsen Invest 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret og selskabet erklærer at opfylde betingelser herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hejnsvig, den 10. juni 2024

Direktion:

---

Anders Brunbjerg Mikkelsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i A.B.Mikkelsen Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for A.B.Mikkelsen Invest ApS for regnskabsåret 3. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 10. juni 2024

Revisionscentret Ribe  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 18 93 63 05

Bjarne Barsballe  
registreret revisor  
mne17319

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste/tab

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50%

Mindre anlægsaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret i.h.t. skattelovgivningens regler.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## Tilgodehavender

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

## 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 skatteaktiver 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

# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		47.021	-6.175
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-11.330</u>	<u>-7.081</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		35.691	-13.256
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		-35.339	-12.311
Andre finansielle omkostninger		<u>-37.507</u>	<u>-38.302</u>
RESULTAT FØR SKAT		-37.156	-63.869
Skat af årets resultat		<u>5.682</u>	<u>11.528</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-31.474</u></u>	<u><u>-52.341</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>-31.474</u>	<u>-52.341</u>
Disponeret i alt		<u><u>-31.474</u></u>	<u><u>-52.341</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		<u>1.401.714</u>	<u>1.413.044</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.401.714</u>	<u>1.413.044</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>1.401.714</u>	<u>1.413.044</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Varebeholdning		<u>620.976</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt		<u>620.976</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		17.210	11.528
Andre tilgodehavender		<u>158.950</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>176.160</u>	<u>11.528</u>
Likvide beholdninger		<u>5.552</u>	<u>14.779</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>802.688</u>	<u>26.307</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.204.402</u>	<u>1.439.351</u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>-83.815</u>	<u>-52.341</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>116.186</u>	<u>147.659</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	1	<u>814.467</u>	<u>834.381</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>814.467</u>	<u>834.381</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	21.000	21.000
Anden gæld		<u>1.252.749</u>	<u>436.311</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.273.749</u>	<u>457.311</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>2.088.216</u>	<u>1.291.692</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.204.402</u>	<u>1.439.351</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
1. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		
Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>758.000</u>	<u>779.000</u>
I alt	<u><u>758.000</u></u>	<u><u>779.000</u></u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
I alt	<u><u>21.000</u></u>	<u><u>21.000</u></u>

### 2. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for "A.B.Mikkelsen Holding ApS", der er administrationselskab forhold til sambeskatningen.

### 3. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 835.467 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 1.401.714.