

A&B Invest ApS
Engvej 11, 6862 Tistrup

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 32 28 74 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2024.

Carsten Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for A&B Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at unklade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 5. november 2024

Direktion

Christian Anneberg

Bestyrelse

Jens Bach Mortensen

Christian Anneberg

Carsten Mortensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i A&B Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A&B Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 opstillingen 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.

Esbjerg, den 5. november 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	A&B Invest ApS Engvej 11 6862 Tistrup
	CVR-nr.: 32 28 74 68
	Stiftet: 7. juli 2009
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Jens Bach Mortensen Christian Anneberg Carsten Mortensen
Direktion	Christian Anneberg
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens nærmere skøn samt drift af eller udleje af lokaler til café.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -24.212 kr. mod -522.791 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	6.348	-97.085
Værdiregulering af investeringsejendomme	33.757	-361.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.061	-6.812
Driftsresultat	36.044	-464.897
1 Øvrige finansielle omkostninger	-60.256	-57.894
Resultat før skat	-24.212	-522.791
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-24.212	-522.791
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-24.212	-522.791
Disponeret i alt	-24.212	-522.791

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4.061
3 Investeringsjendomme	1.250.000	1.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.204.061</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.204.061</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	5.000	5.000
Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Andre tilgodehavender	35.346	23.318
Tilgodehavender i alt	<u>35.346</u>	<u>23.318</u>
Likvide beholdninger	139.850	158.774
Omsætningsaktiver i alt	<u>180.196</u>	<u>187.092</u>
Aktiver i alt	<u>1.430.196</u>	<u>1.391.153</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	131.000	131.000
5 Overført resultat	17.829	42.041
Egenkapital i alt	<u>148.829</u>	<u>173.041</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	13.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.457	29.008
Anden gæld	1.234.910	1.176.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.281.367</u>	<u>1.218.112</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.281.367</u>	<u>1.218.112</u>
Passiver i alt	<u>1.430.196</u>	<u>1.391.153</u>

- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	60.256	57.894
	<u>60.256</u>	<u>57.894</u>
	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2023	140.748	140.748
Kostpris 30. juni 2024	<u>140.748</u>	<u>140.748</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-136.687	-129.875
Årets af-/nedskrivninger	-4.061	-6.812
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	<u>-140.748</u>	<u>-136.687</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>0</u>	<u>4.061</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	1.507.209	1.476.209
Tilgang i årets løb	16.243	31.000
Kostpris 30. juni 2024	<u>1.523.452</u>	<u>1.507.209</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	-307.209	53.791
Årets regulering til dagsværdi	33.757	-361.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	<u>-273.452</u>	<u>-307.209</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>1.250.000</u>	<u>1.200.000</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet har en blandet beboelses- og erhvervsejendom beliggende i Tistrup. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen, tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,5%
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	10%

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.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2023	<u>131.000</u>	<u>131.000</u>
	<u>131.000</u>	<u>131.000</u>

Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2023	42.041	564.832
Årets overførte overskud	<u>-24.212</u>	<u>-522.791</u>
	<u>17.829</u>	<u>42.041</u>
 6. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2024		1.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>33.757</u>
 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
 8. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv i form af skattemæssige underskud til fremførsel. Skatteværdien heraf andrager t.kr. 139 pr. 30. juni 2024. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen, da det er usikkert hvorvidt selskabet vil være i stand til at udnytte underskuddet til fremførsel inden for en relativ kort tidshorisont.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A&B Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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