

A&B Invest ApS
Engvej 11, 6862 Tistrup

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 32 28 74 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2025.

Carsten Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 8. oktober 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 8. oktober 2025

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttotab	-1.633	6.348
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	33.757
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-4.061</u>
Driftsresultat	-1.633	36.044
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-60.256</u>
Resultat før skat	-1.633	-24.212
Årets resultat	-1.633	-24.212
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.633</u>	<u>-24.212</u>
Disponeret i alt	-1.633	-24.212

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Råvarer og hjælpematerialer	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.700	0
	Andre tilgodehavender	<u>5.562</u>	<u>35.346</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.262</u>	<u>35.346</u>
	Likvide beholdninger	<u>166.301</u>	<u>139.850</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>178.563</u>	<u>180.196</u>
	Aktiver i alt	<u>1.428.563</u>	<u>1.430.196</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	131.000	131.000
6	Overført resultat	<u>16.196</u>	<u>17.829</u>
	Egenkapital i alt	<u>147.196</u>	<u>148.829</u>
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.265.367	30.457
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>1.234.910</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.281.367</u>	<u>1.281.367</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.281.367</u>	<u>1.281.367</u>
	Passiver i alt	<u>1.428.563</u>	<u>1.430.196</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2	Medarbejderforhold		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Noter

1. Virksomhedens 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.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024/25

2023/24

0

0

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

0

60.256

0

60.256

30/6 2025

30/6 2024

4. Investeringsjendomme

Kostpris 1. juli 2024

1.523.452

1.507.209

Tilgang i årets løb

0

16.243

Kostpris 30. juni 2025

1.523.452**1.523.452**

Regulering til dagsværdi 1. juli 2024

-273.452

-307.209

Årets regulering til dagsværdi

0

33.757

Regulering til dagsværdi 30. juni 2025

-273.452**-273.452**

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025

1.250.000**1.250.000**

Selskabet har en blandet beboelses- og erhvervsjendom 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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 2025</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 en 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.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2024

30/6 2025 30/6 2024

131.000 131.000

131.000 **131.000**

6. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2024

Årets overførte overskud

17.829 42.041

-1.633 -24.212

16.196 **17.829**

7. Oplysninger om dagsværdi

Dagsværdi 30. juni 2025

Investerings-
ejendomme

1.250.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv i form af skattemæssige underskud til fremførelse. Skatteværdien andrager t.kr. 139 pr. 30. juni 2025. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen, da det er usikkert hvorvidt selskabet vil være i stand til at udnytte underskuddet til fremførelse 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 tilbageførslers 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

Bruttotab

Bruttotab 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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

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".

Investerings ejendomme 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".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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