

Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS
Lindelunden 8
8960 Randers SØ

CVR-nr. 42844330

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. februar 2026

Mikkel Vestergaard Teilmann
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Mikkell Teilmann Ejendoms Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 6. februar 2026

Direktion

Mikkell Vestergaard Teilmann
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hinnerup, den 6. februar 2026

Revisorhuset Hinnerup ApS
CVR nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS
Lindelunden 8
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 42844330

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: Mikkel Vestergaard Teilmann

Revisor: Revisorhuset Hinnerup ApS
Bogøvej 15
8382 Hinnerup
CVR nr.: 35679154

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Mikkel Teilmann Ejendoms Invest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, 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 ejendomsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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".

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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. oktober 2024 - 30. september 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttotab.....	-50.889	-4.468
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	-50.889	-4.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>204.650</u>	<u>37.106</u>
Resultat før finansielle poster.....	153.761	32.638
Andre finansielle indtægter.....	100.581	53.510
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-157.367	-97.212
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-115.971</u>	<u>-86.717</u>
Resultat før skat	-18.996	-97.781
Skat af årets resultat.....	<u>68.467</u>	<u>-35.555</u>
Årets resultat.....	<u>49.471</u>	<u>-133.336</u>
Overført resultat.....	<u>49.471</u>	<u>-133.336</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>49.471</u>	<u>-133.336</u>

BALANCE PR. 30. september 2025
AKTIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>4.670.000</u>	<u>2.620.000</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>4.670.000</u>	<u>2.620.000</u>
3 Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	2.621.285	2.522.350
Anlægsaktiver.....	<u>7.291.285</u>	<u>5.142.350</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	134	134
Selskabsskat.....	49.169	0
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>4.313</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender.....	<u>53.616</u>	<u>134</u>
Likvide beholdninger.....	<u>0</u>	<u>76.822</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>53.616</u>	<u>76.956</u>
Aktiver.....	<u>7.344.901</u>	<u>5.219.306</u>

BALANCE PR. 30. september 2025
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	<u>-228.222</u>	<u>-277.693</u>
Egenkapital.....	<u>-188.222</u>	<u>-237.693</u>
Prioritetsgæld.....	2.753.001	1.584.086
4 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.418.551	3.784.435
Deposita.....	<u>31.478</u>	<u>31.478</u>
5 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>7.203.030</u>	<u>5.399.999</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	59.945	37.000
Gæld til kreditinstitutter.....	255.352	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	<u>796</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>330.093</u>	<u>57.000</u>
Passiver.....	<u>7.344.901</u>	<u>5.219.306</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Virksomhedskapital ultimo.....	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Overført overskud eller tab, primo.....	-277.693	-144.357
Årets resultat.....	<u>49.471</u>	<u>-133.336</u>
Overført overskud eller tab, ultimo.....	<u>-228.222</u>	<u>-277.693</u>
Egenkapital.....	<u>-188.222</u>	<u>-237.693</u>

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
2 Investeringsejendomme		
Grunde og bygninger, anskaffelse primo.....	2.679.092	1.263.198
Grunde og bygninger, årets tilgang.....	1.845.350	1.415.894
Kostpris, ultimo.....	4.524.442	2.679.092
Grunde og bygninger, opskrivninger primo.....	-59.092	-96.198
Grunde og bygninger, årets opskrivninger.....	204.650	37.106
Opskrivninger, ultimo.....	145.558	-59.092
Investeringsejendomme.....	4.670.000	2.620.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4,75

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.

NOTER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
3 Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Mellemregning Ejendomsselskabet Romalt ApS.....	<u>2.621.285</u>	<u>2.522.350</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser.....	<u>2.621.285</u>	<u>2.522.350</u>
4 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Mikkell Teilmann Holding ApS.....	<u>4.418.551</u>	<u>3.784.435</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	<u>4.418.551</u>	<u>3.784.435</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtigelser			
Prioritetsgæld.....	2.812.946	59.945	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.418.551	0	0
Deposita.....	<u>31.478</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>7.262.975</u>	<u>59.945</u>	<u>0</u>

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomhed Mikkell Teilmann Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse ventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

NOTER

2024/2025	2023/2024
DKK	DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 1.244 t.kr. vedrørende ejendommen Ivarsminde er der stillet pant eller anden sikkerhed i form af ejerpantebrev for 1.500 t.kr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 1.720 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 850 t.kr. vedrørende ejendommen Lenesminde er der stillet pant eller anden sikkerhed i form af ejerpantebrev for 1.224 t.kr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 1.330 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 780 t.kr. vedrørende ejendommen Præstemarken er der stillet pant eller anden sikkerhed i form af ejerpantebrev for 989 t.kr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 1.420 t.kr.