

Mekanikhuset Invest ApS

**Fredericiagade 21B
7100 Vejle**

CVR-nr. 32 26 09 85

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. februar 2026

Ole Kamp Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	4
Balance pr. 31. december 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Mekanikhuset 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. februar 2026

Direktion

Ole Kamp Jensen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mekanikhuset Invest ApS
Fredericiagade 21B
7100 Vejle

CVR-nr.: 32260985

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 12. juni 2009

Hjemsted: Vejle

Direktion

Ole Kamp Jensen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at investere i ejendomme, værdipapirer og anden hermed beslægtet virksomhed. Herudover har selskabet i regnskabsåret drevet konsulentvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 637.959, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.089.557.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af kurstab på selskabets beholdning af børsnoterede værdipapirer. Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		2.380.101	1.673.592
Personaleomkostninger	2	-756.823	-721.375
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.623.278	952.217
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.623.278	952.217
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.000.000
Resultat før finansielle poster		1.623.278	2.952.217
Finansielle indtægter		10.692	0
Finansielle omkostninger		-2.453.224	-3.646.684
Resultat før skat		-819.254	-694.467
Skat af årets resultat	3	181.295	151.348
Årets resultat		-637.959	-543.119
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		158.800	135.000
Overført resultat		-796.759	-678.119
		-637.959	-543.119

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		370.648	0
Selskabsskat		<u>1.055</u>	<u>134.000</u>
Tilgodehavender		<u>371.703</u>	<u>134.000</u>
Værdipapirer	5	<u>7.733.639</u>	<u>8.886.777</u>
Værdipapirer		<u>7.733.639</u>	<u>8.886.777</u>
Likvide beholdninger		<u>631.340</u>	<u>556.340</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.736.682</u>	<u>9.577.117</u>
Aktiver i alt		<u>25.736.682</u>	<u>26.577.117</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.805.757	11.602.517
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>158.800</u>	<u>135.000</u>
Egenkapital		<u>11.089.557</u>	<u>11.862.517</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>494.793</u>	<u>676.088</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>494.793</u>	<u>676.088</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.869.723</u>	<u>11.226.387</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.869.723</u>	<u>11.226.387</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	356.665	354.695
Banker	6	2.996	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.454	8.204
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.175.056	1.810.719
Anden gæld		<u>693.438</u>	<u>638.507</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.282.609</u>	<u>2.812.125</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.152.332</u>	<u>14.038.512</u>
Passiver i alt		<u>25.736.682</u>	<u>26.577.117</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	11.602.516	135.000	11.862.516
Betalt ordinært udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-796.759</u>	<u>158.800</u>	<u>-637.959</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>10.805.757</u>	<u>158.800</u>	<u>11.089.557</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	12.280.636	122.000	12.527.636
Betalt ordinært udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-678.119</u>	<u>135.000</u>	<u>-543.119</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u>125.000</u>	<u>11.602.517</u>	<u>135.000</u>	<u>11.862.517</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mekanikhuset Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Noter

1 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme 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 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	681.748	645.512
Pensioner	70.100	68.587
Andre omkostninger til social sikring	<u>4.975</u>	<u>7.276</u>
	<u>756.823</u>	<u>721.375</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-181.295</u>	<u>-151.348</u>
	<u>-181.295</u>	<u>-151.348</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
Investeringsjendomme		

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme beliggende i Trekantsområdet.

Investeringsjendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved beregning af dagsværdien for boligejendomme beliggende i Trekantsområdet er anvendt et afkastkrav på 5,7-6,5 % (vægtet gennemsnit 6,0 %) (31. december 2024: 5,7-6,5 %, henholdsvis 6,0%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio. kr.

Ved dagsværdimålingen er anvendt en forudsætning om en udlejningsprocent på 95-100 %, svarende til den nuværende udlejningsprocent.

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
5 Værdipapirer		
Aktier	<u>7.733.639</u>	<u>8.886.777</u>
	<u>7.733.639</u>	<u>8.886.777</u>

Urealiseret kursregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør -2.813.809 kr. (2024: 1.415.899 kr.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.500.818	9.802.702
Mellem 1 og 5 år	<u>1.368.905</u>	<u>1.423.685</u>
Langfristet del	10.869.723	11.226.387
Inden for et år	<u>356.665</u>	<u>354.695</u>
	<u>11.226.388</u>	<u>11.581.082</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.226, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 17.000.