



**EJENDOMSSELSKABET MICHLAS ApS**

Svendsgade 62, st. th

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 19378446

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Alfred Gram  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 .....	6
Balance pr. 31. december 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET MICHLAS ApS Svendsgade 62, st. th 6700 Esbjerg  CVR-nr.: 19378446 Hjemsted: Esbjerg Stiftelsesdato: 25. juni 1996 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Alfred Gram, Direktør
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Esbjerg Godkendt revisionsaktieselskab Smedevej 33 6710 Esbjerg V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 31. marts 2026 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSSELSKABET MICHLAS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. marts 2026

### Direktion

Alfred Gram  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i EJENDOMSELSKABET MICHLAS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET MICHLAS ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisoreres 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 V, den 23. marts 2026

Dansk Revision Esbjerg Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26993695

**Ole Pedersen**  
Registreret revisor  
mne15281

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere fast ejendom og administrere kapitalinteresser samt aktivitet i naturlig tilknytning hertil.



## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr	kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>76.008</u>	<u>27.952</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<u>76.008</u>	<u>27.952</u>
Andre finansielle indtægter		5.985	11.213
Finansielle omkostninger		<u>-6.793</u>	<u>-14.217</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>75.200</u>	<u>24.948</u>
Skat af årets resultat		-16.572	-5.489
<b>Årets resultat</b>		<u><u>58.628</u></u>	<u><u>19.459</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		2025	2024
		kr	kr
Overført resultat		<u>58.628</u>	<u>19.459</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<u><u>58.628</u></u>	<u><u>19.459</u></u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.057.600	2.057.600
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.057.600</u>	<u>2.057.600</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		205.110	264.692
Likvide beholdninger		8.081	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>213.191</u>	<u>264.692</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.270.791</u>	<u>2.322.292</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.111.085	1.052.457
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.236.085</b>	<b>1.177.457</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		276.760	260.188
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		663.136	702.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		39.509	47.830
Banker		0	90.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.300	9.300
Anden gæld		46.001	34.325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>94.810</b>	<b>182.002</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>757.946</b>	<b>884.647</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.270.791</b>	<b>2.322.292</b>
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	125.000	1.052.457	1.177.457
Årets resultat	0	58.628	58.628
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.111.085</b>	<b>1.236.085</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 2. Dagsværdioplysninger

2025

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	<u>2.057.600</u>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Esbjerg, der har været fuld udlejet i regnskabsåret. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år, og ejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Afkastprocent 2025: [5,33%]

Afkastprocent 2024: [5,45%]

## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 495.594 kr

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. DKK 947.000 og afgiftspantebrev med nom. DKK 272.000 i ejendommen. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.057.600.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET MICHLAS ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægt.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### 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.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatte.

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. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.