

## **Michel Goldin Ejendomme ApS**

Constantiaparken 12  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 40 17 83 76

### **Årsrapport for 2025**

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. marts 2026

---

Michel Goldin  
dirigent  
CVR nr. 33 25 68 76

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Michel Goldin Ejendomme 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.

Rungsted Kyst, den 26. marts 2026

### **Direktion**

Michel Goldin

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til kapitalejeren i Michel Goldin Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Michel Goldin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 26. marts 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
mne10675

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Michel Goldin Ejendomme ApS Constantiaparken 12 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 40178376
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 14. januar 2019
	Hjemsted: Rungsted Kyst
<b>Direktion</b>	Michel Goldin
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. CVR-nr.: 33256876 Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 323.579, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.155.310.

Årets resultat er negativt påvirket med t.kr. 292 før skat af dagsværdiregulering på selskabets investeringsejendomme.

Egenkapitalen er positivt påvirket af et modtaget koncernbidrag på kr. 2 mio. i regnskabsåret.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michel Goldin Ejendomme 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-23.508</b>	<b>20</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-292.372</u>	<u>-16</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-315.880</b>	<b>4</b>
Finansielle indtægter		23.581	41
Finansielle omkostninger	2	<u>-120.250</u>	<u>-218</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-412.549</b>	<b>-173</b>
Skat af årets resultat	3	<u>88.970</u>	<u>38</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-323.579</u></b>	<b><u>-135</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-323.579</u>	<u>-135</u>
		<b><u>-323.579</u></b>	<b><u>-135</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>3.500.000</u>	<u>6.341</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.500.000</b></u>	<u><b>6.341</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.500.000</b></u>	<u><b>6.341</b></u>
Andre tilgodehavender		385.970	402
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>6.719</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>392.689</b></u>	<u><b>402</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.012.765</b></u>	<u><b>18</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.405.454</b></u>	<u><b>420</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.905.454</b></u></u>	<u><u><b>6.761</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		<u>2.105.310</u>	<u>429</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.155.310</u></b>	<b><u>479</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>10.198</u>	<u>92</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>10.198</u></b>	<b><u>92</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.417.297</u>	<u>1.465</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.417.297</u></b>	<b><u>1.465</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	50.000	50
Kreditinstitutter		0	1.010
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.229.846	3.622
Anden gæld		<u>42.803</u>	<u>43</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.322.649</u></b>	<b><u>4.725</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.739.946</u></b>	<b><u>6.190</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.905.454</u></b>	<b><u>6.761</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	428.889	478.889
Årets resultat	0	-323.579	-323.579
Tilskud fra koncern	0	2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.105.310</u></b>	<b><u>2.155.310</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.511	173
Andre finansielle omkostninger	<u>59.739</u>	<u>45</u>
	<b><u>120.250</u></b>	<b><u>218</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-6.719	0
Regulering af udskudt skat	<u>-82.251</u>	<u>-38</u>
	<b><u>-88.970</u></b>	<b><u>-38</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		5.732.301
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>-2.557.318</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>3.174.983</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		625.017
Årets værdireguleringer		-300.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>325.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b><u>3.500.000</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 150 og et afkastkrav på 4,25%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til boligejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommene er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Indregning og måling af ejendommenes værdi er behæftet med usikkerhed.

Som afkastprocent er anvendt 4,25%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka kr. +0,5 mio. og kr. -0,3 mio.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.515.250</u>	<u>1.467.297</u>	<u>50.000</u>	<u>1.155.000</u>
	<u><b>1.515.250</b></u>	<u><b>1.467.297</b></u>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>1.155.000</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1,5 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 3,5 mio.