

## **Ejendomsselskabet Michlas ApS**

**Svendsgade 62, 3. tv.**

**6700 Esbjerg**

**CVR-nummer 19378446**

### **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 5. juni 2024

---

Alfred Gram  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Michlas ApS  
Svendsgade 62, 3. tv.  
6700 Esbjerg

Hjemstedskommune: Esbjerg  
CVR-nummer: 19378446  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Alfred Gram

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Finanscenter Sydjylland  
Strandbygade 2  
6700 Esbjerg

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendoms-selskabet Michlas ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 6. maj 2024

**Direktionen:**

Alfred Gram

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Michlas ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Michlas ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 6. maj 2024

### 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.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>69.440</b>	<b>77</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>69.440</b>	<b>77</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	0	3
	Finansielle indtægter	23.850	56
	Finansielle omkostninger	-11.755	-8
	<b>Resultat før skat</b>	<b>81.534</b>	<b>127</b>
	Skat af årets resultat	-17.929	-28
	<b>Årets resultat</b>	<b>63.605</b>	<b>99</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	63.605	99
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>63.605</b>	<b>99</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
2	Investeringsejendomme	2.057.600	2.058
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.057.600</b>	<b>2.058</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.057.600</b>	<b>2.058</b>
	Tilgodehavende skat	0	1
	Andre tilgodehavender	397.910	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>397.910</b>	<b>1</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	260
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>260</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>397.910</b>	<b>261</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.455.510</b>	<b>2.319</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.032.997	969
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.157.997</b>	<b>1.094</b>
	Hensættelser til udskudt skat	254.699	237
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>254.699</b>	<b>237</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	750.475	798
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>750.475</b>	<b>798</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	47.955	48
	Kreditinstitutter	172.889	81
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9
	Anden gæld	62.495	51
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>292.339</b>	<b>189</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.042.814</b>	<b>988</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.455.510</b>	<b>2.319</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	969	1.094
Årets resultat	0	64	64
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.033</b>	<b>1.158</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK

## 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

## 2 Investeringsejendomme

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.

Det anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en af ledelsen beregnet/budgetteret nettoleje med estimeret omkostningsniveau. Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal:

	2023	2022
Afkastkrav i %	4,2	4,0

## 3 Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele	259.826	204
Årets realiserede handler	-275.726	0
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	15.900	56
Børsnoterede aktier i alt	<u>0</u>	<u>260</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>260</u></b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	559.808	607
--	---------	-----

## 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

---

**6 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægt.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommen samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

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, ejendommenes 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 ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra leje måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Alfred Gram

Direktør

Serienummer: 203528db-c68a-4ee5-8baf-647fecd7d34b

IP: 185.154.xxx.xxx

2024-06-10 08:26:46 UTC



## Ole Hagen Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: dacc36d-ca35-4249-b203-49f91c59df7a

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-10 10:55:22 UTC



## Alfred Gram

Dirigent

Serienummer: 203528db-c68a-4ee5-8baf-647fecd7d34b

IP: 185.154.xxx.xxx

2024-06-19 08:52:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: TM3EY-VNTP0-5LS6S-O1LWL-DZCGY-0MVDM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**