



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

MICHLAS EJENDOMME A/S
SVENDSGADE 62, ST. TH., 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2024

Michael Gram

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Michlas Ejendomme A/S Svendsgade 62, st. th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 32 09 82 82 Stiftet: 16. april 2009 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Gram, formand Alfred Gram Lasse Gram
Direktion	Lasse Gram
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg
Advokat	Advokaterne Graven Nielsen, Schmitz & Partnere A/S Kongensgade 36,1. 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Michlas Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. maj 2024

Direktion:

Lasse Gram

Bestyrelse:

Michael Gram
Formand

Alfred Gram

Lasse Gram

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Michlas Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michlas Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 2. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændrer sig, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.167.897	1.822
Værdireguleringer.....		1.139.000	470
DRIFTSRESULTAT		3.306.897	2.292
Andre finansielle omkostninger.....		-758.920	-427
RESULTAT FØR SKAT		2.547.977	1.865
Skat af årets resultat.....	1	-562.471	-413
ÅRETS RESULTAT		1.985.506	1.452
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	400
Overført resultat.....		985.506	1.052
I ALT		1.985.506	1.452

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		44.900.000	43.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	44.900.000	43.500
ANLÆGSAKTIVER.....		44.900.000	43.500
Andre tilgodehavender.....		167.483	62
Periodeafgrænsningsposter.....		46.915	40
Tilgodehavender.....		214.398	102
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		214.398	102
AKTIVER.....		45.114.398	43.602

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....		4.000.000	4.000
Overført overskud.....		9.052.412	8.067
Forslag til udbytte.....		1.000.000	400
EGENKAPITAL.....		14.052.412	12.467
Hensættelse til udskudt skat.....		2.333.119	1.978
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.333.119	1.978
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.189.344	22.528
Deposita.....		600.373	821
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	22.789.717	23.349
Gæld til realkreditinstitutter.....		338.619	337
Gæld til pengeinstitutter.....		3.433.649	3.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.314	47
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.567.606	1.868
Selskabsskat.....		79.064	113
Anden gæld.....		338.915	130
Periodeafgrænsningsposter.....		81.983	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.939.150	5.808
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		28.728.867	29.157
PASSIVER.....		45.114.398	43.602
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	4.000.000	8.066.906	400.000	12.466.906
Forslag til resultatdisponering.....		985.506	1.000.000	1.985.506
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2023.....	4.000.000	9.052.412	1.000.000	14.052.412

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	207.064	199	
Regulering af udskudt skat.....	355.407	214	
	562.471	413	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		39.219.601	
Tilgang.....		261.000	
Kostpris 31. december 2023.....		39.480.601	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		4.280.399	
Årets værdireguleringer.....		1.139.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		5.419.399	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		44.900.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Torvegade 33, Esbjerg	Norgesgade 40, Esbjerg	Torvegade 37, Esbjerg
Dagsværdi 31. december 2023.....	5.200.000	16.900.000	22.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	200.000	-400.000	1.339.000

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
2

Dagsværdi for ejendomme.

Ejendommene er beliggende i Esbjerg og alle 3 ejendomme er blandet bolig- og erhvervsudlejning.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 2.245 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,00 % (uændret fra 2022), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsforhold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balance samt værdiregulering i resultatopgørelsen

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,5%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 4 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 3,1 mio. kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 5 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 3,9 mio. kr.

Langfristede gældsforpligtelser
3

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.527.963	338.619	20.290.746	22.865.379
Deposita.....	600.373	0	600.373	821.623
	23.128.336	338.619	20.891.119	23.687.002

Eventualposter mv.
4
Eventualforpligtelser

Ingen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.434 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på i alt 2.000 tkr. der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.100 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 22.528 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.900 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michlas Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, salg og reklame, og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, som for prioritetsgæld er pantebrevsrestgæld.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.