

# Michlas Ejendomme A/S

Svendsgade 62, st. th, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 32 09 82 82

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. april 2025

---

Michael Gram

# Indholdsfortegnelse

## 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                    | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14-15 |

# Selskabsoplysninger

|                      |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Michlas Ejendomme A/S<br>Svendsgade 62, st. th<br>6700 Esbjerg<br><br>CVR-nr.: 32 09 82 82<br>Stiftet: 16. april 2009<br>Kommune: Esbjerg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Michael Gram, formand<br>Alfred Gram<br>Lasse Gram                                                                                                                                 |
| <b>Direktion</b>     | Lasse Gram                                                                                                                                                                         |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Dokken 8<br>6700 Esbjerg                                                                                                             |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Strandbygade 2<br>6700 Esbjerg                                                                                                                                      |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. april 2025

Direktion:

---

Lasse Gram

Bestyrelse:

---

Michael Gram  
Formand

---

Alfred Gram

---

Lasse Gram

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Michlas Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michlas Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 14. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændrer sig, kan ejendommenes 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 | 2024<br>kr.      | 2023<br>tkr. |
|----------------------------------------|------|------------------|--------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>1.042.349</b> | <b>2.169</b> |
| Værdireguleringer                      |      | 1.222.000        | 1.139        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>2.264.349</b> | <b>3.308</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | -884.046         | -760         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.380.303</b> | <b>2.548</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | -316.251         | -562         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.064.052</b> | <b>1.986</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |              |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    |      | 500.000          | 1.000        |
| Overført resultat                      |      | 564.052          | 986          |
| <b>I alt</b>                           |      | <b>1.064.052</b> | <b>1.986</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note     | 2024<br>kr.       | 2023<br>tkr.  |
|---------------------------------|----------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme           |          | 46.300.000        | 44.900        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>2</b> | <b>46.300.000</b> | <b>44.900</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |          | <b>46.300.000</b> | <b>44.900</b> |
| <hr/>                           |          |                   |               |
| Andre tilgodehavender           |          | 339.986           | 169           |
| Tilgodehavende selskabsskat     |          | 118.000           | 0             |
| Periodeafgrænsningsposter       |          | 50.540            | 46            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |          | <b>508.526</b>    | <b>215</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |          | <b>508.526</b>    | <b>215</b>    |
| <hr/>                           |          |                   |               |
| <b>Aktiver</b>                  |          | <b>46.808.526</b> | <b>45.115</b> |
| <hr/>                           |          |                   |               |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                          | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>tkr.  |
|------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Aktiekapital                             |      | 4.000.000         | 4.000         |
| Overført overskud                        |      | 9.616.463         | 9.053         |
| Forslag til udbytte                      |      | 500.000           | 1.000         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>14.116.463</b> | <b>14.053</b> |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 2.649.370         | 2.333         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>2.649.370</b>  | <b>2.333</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 26.751.901        | 22.189        |
| Deposita                                 |      | 705.073           | 600           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>27.456.974</b> | <b>22.789</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 419.031           | 339           |
| Gæld til pengeinstitutter                |      | 381.730           | 3.434         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 527.908           | 99            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |      | 1.111.579         | 1.568         |
| Selskabsskat                             |      | 0                 | 79            |
| Anden gæld                               |      | 73.950            | 339           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 71.521            | 82            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.585.719</b>  | <b>5.940</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>30.042.693</b> | <b>28.729</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>46.808.526</b> | <b>45.115</b> |
| Eventualposter mv.                       | 4    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5    |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Aktiekapital     | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt             |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 4.000.000        | 9.052.411            | 1.000.000              | 14.052.411        |
| Forslag til resultatdisponering      |                  | 564.052              | 500.000                | 1.064.052         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                  |                      |                        |                   |
| Ordinært udbytte                     |                  |                      | -1.000.000             | -1.000.000        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>4.000.000</b> | <b>9.616.463</b>     | <b>500.000</b>         | <b>14.116.463</b> |

---

## Noter

|                                                | 2024<br>kr.    | 2023<br>tkr. |
|------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>1   Skat af årets resultat</b>              |                |              |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0              | 207          |
| Regulering af udskudt skat                     | 316.251        | 355          |
|                                                | <b>316.251</b> | <b>562</b>   |

## 2 | Materielle anlægsaktiver

| kr.                                                      | Investeringsejendomme |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2024                                  | 39.480.601            |
| Tilgang                                                  | 178.000               |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                        | <b>39.658.601</b>     |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024           | 5.419.399             |
| Årets værdireguleringer                                  | 1.222.000             |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b>6.641.399</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>           | <b>46.300.000</b>     |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.                                        | Torvegade 33,<br>Esbjerg |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024                | 46.300.000               |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 1.222.000                |

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 fratrullet skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 2.313 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,00 % (uændret fra 2023), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, 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 4,2 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 3,3 mio. kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,5%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 5,1 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 4 mio. kr.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 27.170.932               | 419.031            | 23.710.025             | 22.527.963               |
| Deposita                       | 705.073                  | 0                  | 705.073                | 600.373                  |
|                                | <b>27.876.005</b>        | <b>419.031</b>     | <b>24.415.098</b>      | <b>23.128.336</b>        |

### 4 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 382 tkr. er der udstedt ejerpantebrev på i alt 2.000 tkr. der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 23.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 27.171 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 46.300 tkr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michlas Ejendomme A/S for 2024 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Tilgodehavender**

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

## **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 ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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