

**Ejendomsselskabet****Michlas ApS****Svendsgade 62, 3. tv.****6700 Esbjerg****CVR-nummer 19 37 84 46****Årsrapport****1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 13. marts 2017

  
**Alfred Gram**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Hjemstedskommune: Esbjerg  
CVR-nummer: 19 37 84 46  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Alfred Gram

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Finanscenter Sydjylland  
Strandbygade 2  
6700 Esbjerg

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Michlas 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 13. marts 2017

Direktionen:

Alfred Gram

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Den 13. marts 2017

Alfred Gram

Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Michlas ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Michlas ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

### Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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 V, 13. marts 2017

### Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

## 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Investeringsjendomme

Selskabets ejendom måles til dagsværdi og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen.

Investeringsjendommen er målt til kr. 1.499.160 pr. regnskabsafslutningsdatoen. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en af administrator beregnet/budgettede nettoleje med estimeret omkostningsniveau. Disse beregnede/budgettede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal:

	2016	2015
Ejendommen Smedegade 21, Esbjerg	5,5%	5,5%

Årets udvikling og resultat er som forventet under de givne konjunkturmæssige påvirkninger.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>74.522</b>	<b>71</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>74.522</b>	<b>71</b>
	Finansielle indtægter	2.604	12
	Finansielle omkostninger	-46.362	-3
	<b>Resultat før skat</b>	<b>30.764</b>	<b>80</b>
	Skat af årets resultat	-6.864	-19
	<b>Årets resultat</b>	<b>23.900</b>	<b>61</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	75
	Overført resultat	23.900	-14
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>23.900</b>	<b>61</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	1.499.160	1.499
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.499.160</b>	<b>1.499</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.499.160</b>	<b>1.499</b>
	Tilgodehavende skat	1.709	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.709</b>	<b>0</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	70.552	111
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>70.552</b>	<b>111</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>72.261</b>	<b>111</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.571.421</b>	<b>1.610</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	971.411	948
	Foreslået udbytte	0	75
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.096.411</b>	<b>1.148</b>
	Hensættelser til udskudt skat	241.863	242
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>241.863</b>	<b>242</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	92.303	115
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.000	45
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>137.303</b>	<b>160</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	23.000	23
	Kreditinstitutter	50.759	6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.600	10
	Selskabsskat	0	13
	Anden gæld	12.485	9
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>95.844</b>	<b>60</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>475.010</b>	<b>462</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.571.421</b>	<b>1.610</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	948	75	1.148
	Udbetalt udbytte	0	0	-75	-75
	Årets resultat	0	24	0	24
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>971</b>	<b>0</b>	<b>1.096</b>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 0 24

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen med nom. DKK 689.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.499.160.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 530.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.499.160.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 m.v.

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grunde og bygninger måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen.

Erhvervsjendommen måles på baggrund af en afkastbaseret model til dagsværdi.

Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for ejendommen opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger.

Målingen er foretaget med udgangspunkt i de af administrator opgjorte budgetterede/beregnete nettolejer for ejendommen. Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal.

#### 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.