

Ejendomsselskabet

Michlas ApS

Svendsgade 62, 3. tv.

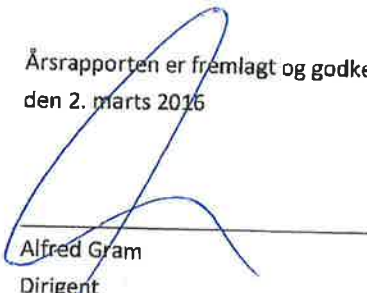
6700 Esbjerg

CVR-nummer 19 37 84 46

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. marts 2016



Alfred Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 19 37 84 46
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 2. marts 2016

Direktionen:

Alfred Gram

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Michlas ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Michlas ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg V, 2. marts 2016

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet 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.

Investerings ejendomme

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

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

	2015	2014
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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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 regskabspost 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 m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

Erhvervsejendommen 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/beregne 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 gælds metode 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	71.214	78
	Resultat før finansielle poster	71.214	78
	Finansielle indtægter	11.725	1
	Finansielle omkostninger	-3.140	-3
	Resultat før skat	79.799	75
	Skat af årets resultat	-18.822	-19
	Årets resultat	60.977	57
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	75.000	0
	Overført resultat	-14.023	57
	Resultatdisponering i alt	60.977	57

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	1.499.160	1.499
	Materielle anlægsaktiver	1.499.160	1.499
	Anlægsaktiver i alt	1.499.160	1.499
	Andre tilgodehavender	0	31
	Tilgodehavender	0	31
	Andre værdipapirer og kapitalandele	110.772	0
	Værdipapirer og kapitalandele	110.772	0
	Likvide beholdninger	0	38
	Omsætningsaktiver i alt	110.772	69
	Aktiver i alt	1.609.932	1.568

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	947.511	962
	Foreslået udbytte	75.000	0
1	Egenkapital i alt	1.147.511	1.087
	Hensættelser til udskudt skat	241.863	242
	Hensatte forpligtelser	241.863	242
	Gæld til realkreditinstitutter	115.077	138
	Depositum	45.000	45
2	Langfristede gældsforpligtelser	160.077	183
	Gæld til realkreditinstitutter	23.000	23
	Kreditinstitutter	5.761	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.600	10
	Selskabsskat	12.822	7
	Anden gæld	9.299	18
	Kortfristede gældsforpligtelser	60.482	57
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	462.422	481
	Passiver i alt	1.609.932	1.568
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015			2014
	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	962	0	1.087
Årets resultat	0	-14	75	61
Egenkapital ultimo	125	948	75	1.148

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 23.500 37

3 Eventualforpligtelser

Ingen.

4 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.