

Ejendomsselskabet

Michlas ApS

Svendsgade 62, 3. tv.

6700 Esbjerg

CVR-nummer 19 37 84 46

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2018

Alfred Gram

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 19 37 84 46
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31.
december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 5. februar 2018

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 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 5. februar 2018

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen
Registreret revisor
mne15281

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ...

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommen 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:

	2017	2016
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	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	65.303	75
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	65.303	75
	Finansielle indtægter	24.211	3
	Finansielle omkostninger	-4.461	-46
	Resultat før skat	85.053	31
	Skat af årets resultat	-18.712	-7
	Årets resultat	66.341	24
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	50.000	0
	Overført resultat	16.341	24
	Resultatdisponering i alt	66.341	24

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	1.499.160	1.499
	Materielle anlægsaktiver	1.499.160	1.499
	Anlægsaktiver i alt	1.499.160	1.499
	Tilgodehavende skat	0	2
	Tilgodehavender	0	2
	Andre værdipapirer og kapitalandele	92.657	71
	Værdipapirer og kapitalandele	92.657	71
	Omsætningsaktiver i alt	92.657	72
	Aktiver i alt	1.591.817	1.571

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	987.752	971
	Foreslået udbytte	50.000	0
2	Egenkapital i alt	1.162.752	1.096
	Hensættelser til udskudt skat	241.863	242
	Hensatte forpligtelser	241.863	242
	Gæld til realkreditinstitutter	69.435	92
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.000	45
	Langfristede gældsforpligtelser	114.435	137
	Gæld til realkreditinstitutter	23.000	23
	Kreditinstitutter	18.265	51
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.600	10
	Selskabsskat	10.249	0
	Anden gæld	11.654	12
	Kortfristede gældsforpligtelser	72.767	96
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	429.065	475
	Passiver i alt	1.591.817	1.571
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 0

2 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	971	0	1.096
Årets resultat	0	16	50	66
Egenkapital ultimo	125	988	50	1.163

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

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.

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 tilbageførslers 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 ejendomes 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.