

**Milco ApS**  
Thyrasgade 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 28 51 08 02

**Årsrapport**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

**Henning Pedersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Milco ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Jeppe Kjærgaard Pedersen

Henning Pedersen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Milco ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Milco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2016

### **Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Milco ApS Thyrasgade 4 8260 Viby J
	CVR-nr.: 28 51 08 02
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Jeppe Kjærgaard Pedersen Henning Pedersen
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Milco ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis således, at investeringsejendomme måles til dagsværdi mod tidligere kostpris. Det er ledelsens vurdering, at ændringen vil medføre et mere retvisende billede af selskabets aktiver og aktivitet.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Anvendelse af lempelsesbekendtgørelsen til den nye årsregnskabslov omkring sammenligningstal  
Selskabet har anvendt lempelsesbekendtgørelsen til den årsregnskabslov og har i forbindelse med ændring af regnskabspraksis på investeringsejendomme, som er omtalt ovenfor, ikke foretaget ændring af sammenligningstallene.
- 2 Gæld vedrørende investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi  
Selskabet har ved ændringen af regnskabspraksis af investeringsejendommene til dagsværdi ikke indregnet gæld dagsværdi i overensstemmelse med den nye årsregnskabslov. Og der er således tale om førtidsimplementering heraf.

Den beløbsmæssige effekt af ovenstående er, at selskabet i stedet for afskrivninger har en indtægt på regulering af ejendommene til dagsværdi. Effekten på resultatopgørelse og egenkapital udgør i alt tkr. 1.621 før skat og tkr. 1.264 efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Hvis bindingssaldoen bliver negativ - altså hvis selskabet har anvendt et større beløb til vedligeholdelse end den samlede bindingspligt - tages beløbet ikke op som et tilgodehavende. I stedet oplyses der om beløbet som et eventualaktiv.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.453.303</b>	<b>1.202.648</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.188.639	0
2 Personaleomkostninger	-160.910	-424.796
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-353.516
Andre driftsomkostninger	0	-427.418
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.481.032</b>	<b>-3.082</b>
Andre finansielle indtægter	652	4.654
3 Øvrige finansielle omkostninger	-538.329	-596.313
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.943.355</b>	<b>-594.741</b>
4 Skat af årets resultat	-457.403	102.135
<b>Årets resultat</b>	<b>1.485.952</b>	<b>-492.606</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.485.952	0
Disponeret fra overført resultat	0	-492.606
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.485.952</b>	<b>-492.606</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	0	35.319.860
6	Investeringsejendomme	35.045.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.045.000</u>	<u>35.319.860</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.045.000</u></b>	<b><u>35.319.860</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	796.105	1.253.508
	Andre tilgodehavender	12.000	69.505
7	Indestående hos Grundejernes Investeringsfond	122.542	50.422
	Periodeafgrænsningsposter	<u>53.567</u>	<u>66</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>984.214</u>	<u>1.373.501</u>
	Likvide beholdninger	<u>306.503</u>	<u>228.043</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.290.717</u></b>	<b><u>1.601.544</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.335.717</u></b>	<b><u>36.921.404</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
9 Overført resultat	617.028	-868.924
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>742.028</b>	<b>-743.924</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	22.860.445	23.448.115
Deposita	657.589	713.990
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.518.034	24.162.105
 Kortfristet del af langfristet gæld	566.000	519.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.382	7.455
Gæld til associerede virksomheder	998.070	978.500
Anden gæld	10.507.203	11.998.268
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.075.655	13.503.223
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.593.689</b>	<b>37.665.328</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>36.335.717</b>	<b>36.921.404</b>
 <b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering i og afmistration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	158.850	420.964
Andre omkostninger til social sikring	1.385	3.219
Personaleomkostninger i øvrigt	675	613
	<u><b>160.910</b></u>	<u><b>424.796</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	538.329	596.313
	<u><b>538.329</b></u>	<u><b>596.313</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	457.403	-102.135
	<u><b>457.403</b></u>	<u><b>-102.135</b></u>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	0	41.069.691
Tilgang i årets løb	0	4.184.474
Afgang i årets løb	0	-6.537.702
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>38.716.463</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	0	-3.247.777
Årets af-/nedskrivninger	0	-353.516
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	204.690
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-3.396.603</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>35.319.860</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	38.716.463	0
Tilgang i årets løb	490.751	0
Afgang i årets løb	<u>-2.121.506</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>37.085.708</u></b>	<b><u>0</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-3.396.603	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.355.895</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-2.040.708</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>35.045.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,07
Højeste afkastprocent	7,00
Laveste afkastprocent	4,25

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### 7. Indestående hos Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven.

### 8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-868.924	-376.318
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.485.952</u>	<u>-492.606</u>
	<b><u>617.028</u></b>	<b><u>-868.924</u></b>

## 10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	566.000	19.755.208	23.426.445	23.967.115
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>657.589</u>	<u>713.990</u>
	<b><u>566.000</u></b>	<b><u>19.755.208</u></b>	<b><u>24.084.034</u></b>	<b><u>24.681.105</u></b>

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.426, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 33.424.

Til sikkerhed for mellemværende med penge- og kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 6.945, der giver pant i flere af de ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på t.kr. 28.527.

## 12. Eventualposter

### Eventualaktiver

#### Grundejernes Investeringsfond

Selskabet har et negativt indestående på §63A konto på t.kr. 2.039 hos Grundejernes Investeringsfond. Det negative indestående (tilgodehavende) reduceres i takt med at de opkrævede indbetalinger fra lejerne i henhold til boligreguleringsloven, over de kommende år overstiger de afholdte vedligeholdelsesomkostninger.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for M.B.P. Plus ApS' gæld til pengeinstitutter, der pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 0.