

**RETUR TIL REVISOR
I UNDERSKREVEN STAND**

Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS

Jyllingevej 61
2720 Vanløse

CVR-nummer: 29405107

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015**

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/16 2016



Dirigent
Michael N. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS Jyllingevej 61 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 29 40 51 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 14375902
Direktion	Michael N. Johansen
Revisor	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Finsensvej 80 A, 1. 2000 Frederiksberg
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at eje og drive investeringsejendommene Jernbane Allé 95-97 og Tornstykket 1.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 6. juni 2016

Direktion



Michael N. Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 6. juni 2016

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342

Bo Andersen
Statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Fast ejendom indregnes til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens §38.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	663.982	685.308
Andre finansielle indtægter	232.892	252.752
Andre finansielle omkostninger	-632.269	-635.526
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	264.605	302.534
Ekstraordinære poster	1.190.000	-660.382
RESULTAT FØR SKAT	1.454.605	-357.848
Skat af årets resultat	-13.604	131.550
ÅRETS RESULTAT	1.441.001	-226.298
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.441.001	-226.298
DISPONERET I ALT	1.441.001	-226.298

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 AKTIVER

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	17.750.000	15.750.000
Materielle anlægsaktiver	17.750.000	15.750.000
ANLÆGSAKTIVER	17.750.000	15.750.000
Grundejernes Investeringsfond § 18b	0	233.382
Andre tilgodehavender	94.605	0
Periodeafgrænsningsposter	40.532	2.348
Tilgodehavender	135.137	235.730
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.460.026	1.748.250
Værdipapirer og kapitalandele	1.460.026	1.748.250
Likvide beholdninger	257.149	650.592
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.852.312	2.634.572
AKTIVER	19.602.312	18.384.572

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015 PASSIVER

	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.224.928	2.783.927
1 EGENKAPITAL	4.724.928	3.283.927
Hensættelse til udskudt skat	216.801	203.197
Hensat til indvendig vedligeholdelse (lejelovens § 22)	223.635	254.789
HENSATTE FORPLIGTELSER	440.436	457.986
Kreditinstitutter	11.637.145	12.215.060
Langfristede gældsforpligtelser	11.637.145	12.215.060
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	600.000	600.000
Deposita og forudbetalt husleje	637.638	510.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.966	93.067
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.432.078	1.204.289
Anden gæld	14.121	20.179
Kortfristede gældsforpligtelser	2.799.803	2.427.599
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.436.948	14.642.659
PASSIVER	19.602.312	18.384.572

2 Eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Selskabskapitalen består af 500 ejerandele á 1.000 DKK eller multipla heraf. Ingen ejerandele har særlige rettigheder.	500.000	0	500.000
Overført resultat	2.783.927	1.441.001	4.224.928
	3.283.927	1.441.001	4.724.928

2 Eventualposter mv.

Der er i 2008 indgået en SWAP, hvor variabel rente byttes mod fast rente. Swappen er indgået for at afsikre selskabets fastforrentede udlån. Tilbagekøbsværdien på statusdagen er negativ med 3.547.998, men ikke optaget i regnskabet, idet selskabets fastforrentede udlån ved førtidig indfrielse skal indfries til overkurs, svarende til eventuel tilbagekøbsværdi af swappen på indfrielsesdagen. Kursudsving og værdiansættelse på renteswappen har dermed ingen indflydelse på selskabets driftsresultat. Kontraktsummen udgør 8,7 mio. kr. svarende til en del af selskabets udlån i fast rente. Kontraktens restløbetid er 23 år.

Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael N. Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 11.637.145 DKK, og SWAP forpligtelse, 3.547.998 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.750.000 DKK.