



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

MICHLAS EJENDOMME A/S
SVENDSGADE 62, ST. TH., 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. april 2022

Alfred Gram

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Michlas Ejendomme A/S Svendsgade 62, st. th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 32 09 82 82 Stiftet: 16. april 2009 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Alfred Gram Lasse Gram Michael Gram, formand
Direktion	Lasse Gram
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg
Advokat	Advokaterne Graven Nielsen, Schmitz & Partnere A/S Kongensgade 36,1. 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Michlas Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. marts 2022

Direktion:

Lasse Gram

Bestyrelse:

Alfred Gram

Lasse Gram

Michael Gram
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Michlas Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Michlas Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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, den 28. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændrer sig, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.045.967	2.159
Personaleomkostninger.....	1	-4.024	-18
Værdireguleringer.....		2.342.000	1.414
DRIFTSRESULTAT		4.383.943	3.555
Andre finansielle omkostninger.....		-423.756	-467
RESULTAT FØR SKAT		3.960.187	3.088
Skat af årets resultat.....	2	-873.471	-684
ÅRETS RESULTAT		3.086.716	2.404
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	400
Overført resultat.....		2.486.716	2.004
I ALT		3.086.716	2.404

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		42.900.000	40.250
Materielle anlægsaktiver.....	3	42.900.000	40.250
ANLÆGSAKTIVER.....		42.900.000	40.250
Andre tilgodehavender.....		19.466	99
Periodeafgrænsningsposter.....		33.571	32
Tilgodehavender.....		53.037	131
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		53.037	131
AKTIVER.....		42.953.037	40.381

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		4.000.000	4.000
Overført overskud.....		7.015.097	4.528
Forslag til udbytte.....		600.000	400
EGENKAPITAL.....		11.615.097	8.928
Hensættelse til udskudt skat.....		1.763.545	1.150
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.763.545	1.150
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.860.316	23.201
Deposita fra lejere.....		865.273	807
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	23.725.589	24.008
Gæld til realkreditinstitutter.....		340.420	331
Gæld til pengeinstitutter.....		2.906.121	2.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.567	49
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.228.918	2.755
Selskabsskat.....		192.764	4
Anden gæld.....		111.491	267
Periodeafgrænsningsposter.....		24.525	15
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.848.806	6.295
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		29.574.395	30.303
PASSIVER.....		42.953.037	40.381
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	4.000.000	4.528.381	400.000	8.928.381
Forslag til resultatdisponering.....		2.486.716	600.000	3.086.716
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2021.....	4.000.000	7.015.097	600.000	11.615.097

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	4.024	18	
	4.024	18	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	258.764	254	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	176	0	
Regulering af udskudt skat.....	614.531	430	
	873.471	684	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		38.781.601	
Tilgang.....		308.000	
Kostpris 31. december 2021.....		39.089.601	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		1.468.399	
Årets værdireguleringer.....		2.342.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		3.810.399	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		 42.900.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Indregning og måling af ejendomme til dagsværdi

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede modeller og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdierne foretages af ledelsen på basis af investeringsejendommens driftsafkast, herunder normalleje, fremtidig vedligehold og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ejendommene er alle blandet bolig- og erhvervsudlejningsejendomme. Ejendommene har, efter ledelsens vurdering, en attraktiv og god beliggenhed.

Ved markedsværdireguleringen pr. 31. december 2021 er anvendt afkastkrav på 5,00% for ejendommene. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 42,9 mio. kr.

Årets ændring i dagsværdi for Torvegade 33, Esbjerg, udgør t.kr. 600.

Årets ændring i dagsværdi for Norgesgade 40 m.fl., Esbjerg, udgør t.kr. 850.

Årets ændring i dagsværdi for Torvegade 37 m.fl., Esbjerg, udgør t.kr. 1.200.

Årets ændring i dagsværdi i alt 2,65 mio.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene som følge af ændringer i markedsf forhold vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 7,16 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 5,58 mio.

Såfremt afkastkravet sænkes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 10,71 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 8,35 mio. kr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	23.200.736	340.420	21.500.000	23.532.117
Deposita fra lejere.....	865.273	0	738.501	807.523
	24.066.009	340.420	22.238.501	24.339.640

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser

Ingen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.000.000, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 21.500.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 23.200.736, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 42.900.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michlas Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter øvrige personlæomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende målinger indregnes investerings ejendomme til dagsværdi, som opgøres af ledelsen ved anvendelse af afkastbaserede modeller. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, som for prioritetsgæld er pantebrevsrestgæld.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.