



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

MICHLAS EJENDOMME A/S
SVENDSGADE 62 3. TH., 6700 ESBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. marts 2020

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
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Michlas Ejendomme A/S Svendsgade 62 3. th. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 32 09 82 82 Stiftet: 16. april 2009 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Alfred Gram Lasse Gram Michael Gram, formand
Direktion	Lasse Gram
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. februar 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 26. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændrer sig, kan ejendommenes 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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.526.202	828
Værdireguleringer.....		-135.000	1.593
DRIFTSRESULTAT		2.391.202	2.421
Andre finansielle indtægter.....		0	1
Andre finansielle omkostninger.....		-491.720	-687
RESULTAT FØR SKAT		1.899.482	1.735
Skat af årets resultat.....	1	-419.134	-392
ÅRETS RESULTAT		1.480.348	1.343
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200
Ekstraordinært udbytte.....		400.000	0
Overført resultat.....		1.080.348	1.143
I ALT		1.480.348	1.343

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		38.650.000	38.750
Materielle anlægsaktiver.....	2	38.650.000	38.750
ANLÆGSAKTIVER.....		38.650.000	38.750
Andre tilgodehavender.....		322.916	138
Periodeafgrænsningsposter.....		31.422	33
Tilgodehavender.....		354.338	171
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		354.338	171
AKTIVER.....		39.004.338	38.921

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		4.000.000	4.000
Overført overskud.....		2.523.884	1.443
Forslag til udbytte.....		0	200
EGENKAPITAL.....	3	6.523.884	5.643
Hensættelse til udskudt skat.....		719.504	559
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		719.504	559
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.532.116	23.862
Deposita fra lejere.....		738.501	749
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	24.270.617	24.611
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	329.865	328
Gæld til pengeinstitutter.....		3.035.210	3.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.659	64
Selskabsskat.....		266.926	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.514.236	4.406
Anden gæld.....		231.637	72
Periodeafgrænsningsposter.....		55.800	5
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.490.333	8.108
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		31.760.950	32.719
PASSIVER.....		39.004.338	38.921
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	266.926	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-8.802	2	
Regulering af udskudt skat.....	161.010	390	
	419.134	392	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2019.....	38.560.601	
Tilgang.....	35.000	
Kostpris 31. december 2019.....	38.595.601	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	-189.399	
Årets afskrivninger	135.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	-54.399	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	38.650.000	

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.

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

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

Ved markedsværdireguleringen pr. 31. december 2019 er anvendt afkastkrav på 5,75% for ejendommene. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 38,650 mio. kr.

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

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

Såfremt afkastkravet sænkes med 1,0%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 6,3 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 4,9 mio. kr.

NOTER

						Note
Egenkapital						3
		Selskabs-	Overført	Forslag til		
		kapital	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	4.000.000		1.443.536	200.000	5.643.536	
Betalt udbytte.....				-600.000	-600.000	
Forslag til resultatdisponering.....			1.080.348	400.000	1.480.348	
Egenkapital 31. december 2019.....	4.000.000		2.523.884	0	6.523.884	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	23.861.981	329.865	22.150.000	24.190.337	328.356	
Deposita fra lejere.....	738.501	0	738.501	748.622	0	
	24.600.482	329.865	22.888.501	24.938.959	328.356	
 Eventualposter mv.						5
Eventualforpligtelser						
Ingen.						
 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. 19.150.000.						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 23.861.981, er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 38.650.000.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michlas Ejendomme A/S for 2019 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

Andre driftsindtægter

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende målinger indregnes investeringsejendomme 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 salgsmomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.