

Michelsen Ejendomme ApS
Engvangen 26
8520 Lystrup
CVR-nummer: 29429294

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2017


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter	15

Michelsen Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Michelsen Ejendomme ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 26. maj 2017

Direktion


Mogens Michelsen

Michelsen Ejendomme ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Michelsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Michelsen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.

Egå, den 26. maj 2017

Seiersen Revision I/S
Registrerede Revisorer
CVR-nr.: 32697674



Torben Rørmand Seiersen
Registreret Revisor

Michelsen Ejendomme ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Michelsen Ejendomme ApS Engvangen 26 8520 Lystrup
	Telefon: 86 10 23 64 E-mail: helle@michelsen-vvs.dk
	CVR-nr.: 29 42 92 94 Stiftet: 30. marts 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mogens Michelsen
Pengeinstitut	Sparkassen Østjylland Søndergade 6 8464 Galten
Revisor	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje aktier og anparter i datterselskaber, samt dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har i 2016 ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 620 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 1.452.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Michelsen Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Investeringsjendomme måles til dagsværdi uden tilpasning af sammenligningstallene. Tidligere blev investeringsjendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da investeringsjendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet. Gæld til finansiering af investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 5.000 kr. Årets skat af praksisændringer udgør 208.725 kr., hvorefter resultatet efter skat forøges med 213.725. Materielle anlægsaktiver forøges med 953.747 kr., medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 740.022 kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 posteringer 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Michelsen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita og et afkast på 7,5%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisation sværdi.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 Dkk	2015 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	204.981	178
2 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-101
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	204.981	77
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.000	0
DRIFTSRESULTAT	209.981	77
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	611.745	294
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.672	5
3 Andre finansielle omkostninger	-128.498	-121
RESULTAT FØR SKAT	713.900	255
4 Skat af årets resultat	-93.567	-3
ÅRETS RESULTAT	620.333	252
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	100
Overført resultat	516.933	152
DISPONERET I ALT	620.333	252

Balance pr. 31. DECEMBER 2016

Aktiver

	2016 Dkk	2015 T.kr
5 Grunde og bygninger	2.740.000	1.787
Materielle anlægsaktiver	2.740.000	1.787
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	694.777	382
Finansielle anlægsaktiver	694.777	382
ANLÆGSAKTIVER	3.434.777	2.169
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	694.661	441
Selskabsskat	0	8
Andre tilgodehavender	9.355	0
Udskudt skatteaktiv	0	73
Tilgodehavender	716.516	522
Likvide beholdninger	0	13
OMSÆTNINGSAKTIVER	716.516	535
AKTIVER	4.151.293	2.704

Balance pr. 31. DECEMBER 2016

Passiver

	2016 Dkk	2015 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	1.223.452	-81
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	100
7 EGENKAPITAL	1.451.852	144
Hensættelse til udskudt skat	209.508	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	209.508	0
Prioritetsgæld	2.250.938	2.331
Deposita	92.375	92
8 Langfristede gældsforpligtelser	2.343.313	2.423
Kreditinstitutter	80.880	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.700	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.328	0
Selskabsskat	3.864	0
Anden gæld	43.580	6
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	268	52
Kortfristede gældsforpligtelser	146.620	137
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.489.933	2.560
PASSIVER	4.151.293	2.704
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016 Dkk	2015 T.kr
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitut	157	1
Gebyrer mv.	502	0
Swap, lån	79.348	70
Renter, anpartshaver	3.417	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	4.672	0
Renter, lån	40.402	50
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>128.498</u>	<u>121</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	17.864	0
Regulering af udskudt skat	282.961	17
Regulering af udskudt skat, vedr. tilknyttede virksomheder	-5.166	-3
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-222.035	-11
Regulering af tidligere års skat	19.943	0
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>93.567</u>	<u>3</u>

Noter

	Grunde og bygninger
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.543.848
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	2.543.848
	<hr/>
Årets opskrivninger	196.152
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016	196.152
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-757.596
Korrektion af tidligere nedskrivning	757.596
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.740.000</u>

Noter

	2016 Dkk	2015 T.kr
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	782.308	782
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	782.308	782
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	-399.276	-394
Årets resultatandele	524.311	279
Kapitalregulering i perioden	87.434	15
Udloddet udbytte	-300.000	-300
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	-87.531	-400
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	694.777	382
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Michelsen VVS ApS, Lystrup	100%	694.776	611.745
Skødstrup ApS, Lystrup	100%	-256.534	-87.286

Noter

7 Egenkapital

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Overført resultat	-80.693	787.212	0	516.933	1.223.452
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0	-100.000	103.400	103.400
	<u>144.307</u>	<u>787.212</u>	<u>-100.000</u>	<u>620.333</u>	<u>1.451.852</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen fra stiftelsestidspunktet.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.331.434	2.250.938	1.459.607
Deposita	92.375	92.375	0
	<u>2.423.809</u>	<u>2.343.313</u>	<u>1.459.607</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitut på tkr. 2.251 tinglyst et realkreditpantebrev på t.kr. 2.092 og et ejerpantebrev på t.kr. 408. Lånene vedrører grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 2.740 pr. 31. december 2016.