

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

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/5 2016


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 10. februar 2016

Direktion


Mogens Michelsen

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 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.

Egå, den 10. februar 2016

Seiersen Revision I/S

Registrerede Revisorer

CVR-nr.: 32697674



Torben Rørmand Seiersen

Registreret Revisor

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 aktiver i datterselskaber samt forvalte likvider og sikre værdipapirer.

Usædvanlige forhold

Der har i 2015 ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på t.kr. 252 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 144.

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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens 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.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	0%

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi

Anvendt regnskabspraksis

overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

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

Egenkapital

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med t.kr. 2.

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 nominal værdi.

Michelsen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 Dkk	2014 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	176.922	200
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-101.411	-101
DRIFTSRESULTAT	75.511	99
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	294.338	268
Andre finansielle indtægter	120	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.294	5
Andre finansielle omkostninger	-121.341	-120
RESULTAT FØR SKAT	253.922	252
1 Skat af årets resultat	-2.080	4
ÅRETS RESULTAT	251.842	256
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført resultat	151.842	256
DISPONERET I ALT	251.842	256

Balance pr. 31. DECEMBER 2015

Aktiver

	2015 Dkk	2014 T.kr
2 Grunde og bygninger	1.786.252	1.888
Materielle anlægsaktiver	1.786.252	1.888
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	383.032	388
Finansielle anlægsaktiver	383.032	388
ANLÆGSAKTIVER	2.169.284	2.276
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	440.849	133
Selskabsskat	8.000	0
Andre tilgodehavender	0	10
Udskudt skatteaktiv	73.453	89
Tilgodehavender	522.302	232
Likvide beholdninger	12.656	9
OMSÆTNINGSAKTIVER	534.958	241
AKTIVER	2.704.242	2.517

Balance pr. 31. DECEMBER 2015

Passiver

	2015 Dkk	2014 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-80.693	-270
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0
4 EGENKAPITAL	144.307	-145
Prioritetsgæld	2.331.434	2.360
Deposita	92.375	62
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.423.809	2.422
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	78
Kreditinstitutter	70.378	64
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.700	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Anden gæld	5.248	22
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	51.800	67
Kortfristede gældsforpligtelser	136.126	240
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.559.935	2.662
PASSIVER	2.704.242	2.517

6 Eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 Dkk	2014 T.kr
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	16.606	-10
Regulering af udskudt skat, vedr. tilknyttede virksomheder	-3.127	-1
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-11.399	7
	<u>2.080</u>	<u>-4</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		2.543.848
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>2.543.848</u>
Kostpris 31. december 2015		2.543.848
Af-/nedskrivninger, primo		-656.185
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		-101.411
		<u>-757.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>1.786.252</u>

Noter

	2015 Dkk	2014 T.kr
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	782.308	782
Kostpris 31. december 2015	<u>782.308</u>	<u>782</u>
Op- og nedskrivninger primo	-393.614	-562
Årets resultatandele	279.027	257
Kapitalregulering i perioden	15.311	11
Udloddet udbytte	-300.000	-100
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-399.276</u>	<u>-394</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>383.032</u>	<u>388</u>

Kapitalandel i datterselskaber

Hovedtal for selskabet pr. 31. december 2015

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsværdi
Skødstrup ApS, Lystrup	-72.248	-15.311	100 %	0
Michelsen VVS ApS, Lystrup	425.478	336.784	100 %	425.478

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	-269.643	37.108	151.842	-80.693
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	100.000	100.000
	<u>-144.643</u>	<u>37.108</u>	<u>251.842</u>	<u>144.307</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen fra stiftelsestidspunktet.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.438.345	2.331.434	1.676.014
Deposita	62.375	92.375	0
	<u>2.500.720</u>	<u>2.423.809</u>	<u>1.676.014</u>

6 Eventualposter mv.

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for realkreditlånene på t.kr. 2.500 tinglyst et realkreditpantebrev og ejerpantebrev på henholdsvis t.kr. 2.092 og 408. Realkreditlånene vedrører grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 1.786 pr. 31. december 2015.