

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

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

This document has esignatur Agreement-ID: 1fa0d788nqUw11259521

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 30. maj 2018

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 2017 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 revisorer's 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 30. maj 2018

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

Torben Rørmand Seiersen
Registreret Revisor
mne15429

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 2017 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 2017 udviser et overskud på t.kr. 1.536 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 2.943.

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 2017 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttede- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- 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 tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder 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 den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 2017

	2017 Dkk	2016 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	280.157	204
2 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	280.157	204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	220.000	5
DRIFTSRESULTAT	500.157	209
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.217.644	612
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.639	21
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.966	0
3 Andre finansielle omkostninger	-122.693	-128
RESULTAT FØR SKAT	1.625.781	714
4 Skat af årets resultat	-89.601	-94
ÅRETS RESULTAT	1.536.180	620
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	880.113	0
Overført resultat	550.267	517
DISPONERET I ALT	1.536.180	620

Balance pr. 31. DECEMBER 2017

Aktiver

	2017 Dkk	2016 T.kr
Investeringsejendomme	2.960.000	2.740
Materielle anlægsaktiver	2.960.000	2.740
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.662.421	694
Finansielle anlægsaktiver	1.662.421	694
ANLÆGSAKTIVER	4.622.421	3.434
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.600	13
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	975.151	695
Andre tilgodehavender	45.137	9
Tilgodehavender	1.045.888	717
Likvide beholdninger	55.635	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.101.523	717
AKTIVER	5.723.944	4.151

Balance pr. 31. DECEMBER 2017**Passiver**

	2017 Dkk	2016 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	880.113	0
Overført resultat	1.832.531	1.223
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103
6 EGENKAPITAL	2.943.444	1.451
Hensættelse til udskudt skat	275.756	210
HENSATTE FORPLIGTELSE	275.756	210
Prioritetsgæld	2.172.871	2.251
Deposita	96.250	92
7 Langfristede gældsforpligtelser	2.269.121	2.343
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.669	0
Kreditinstitutter	81.414	81
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.224	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.700	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9
Selskabsskat	15.370	4
Anden gæld	33.496	44
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	75.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser	235.623	147
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.504.744	2.490
PASSIVER	5.723.944	4.151

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017 Dkk	2016 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	201	0
Gebyrer mv.	800	1
Swap, lån	80.421	79
Renter, anpartshaver	0	3
Renter, ej skattemæssigt fradrag	92	5
Renter, lån	35.585	40
Tillæg til selskabsskat	5.594	0
	<u> </u>	<u> </u>
	122.693	128
	<u> </u>	<u> </u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	41.381	18
Regulering af udskudt skat	66.248	283
Regulering af udskudt skat, vedr. tilknyttede virksomheder	0	-5
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-16.588	-222
Regulering af tidligere års skat	-1.440	20
	<u> </u>	<u> </u>
	89.601	94
	<u> </u>	<u> </u>

Noter

	2017 Dkk	2016 T.kr
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	782.308	782
Kostpris 31. december 2017	<u>782.308</u>	<u>782</u>
Op- og nedskrivninger primo	-87.531	-399
Årets resultatandele	1.474.178	524
Kapitalregulering i perioden	0	87
Udloddet udbytte	-250.000	-300
Årets af-/nedskrivninger	-256.534	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>880.113</u>	<u>-88</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.662.421</u>	<u>694</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Michelsen VVS ApS, Lystrup	100%	734.388	289.611
Skødstrup ApS, Lystrup	100%	928.033	1.184.567

Noter

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
6 Egenkapital					
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	880.113	880.113
Overført resultat	1.223.453	58.811	0	550.267	1.832.531
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	0	-103.400	105.800	105.800
	<u>1.451.853</u>	<u>58.811</u>	<u>-103.400</u>	<u>1.536.180</u>	<u>2.943.444</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen fra stiftelsestidspunktet.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.250.938	2.175.540	2.669	1.250.247
Deposita	92.375	96.250	0	0
	<u>2.343.313</u>	<u>2.271.790</u>	<u>2.669</u>	<u>1.250.247</u>

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitut på tkr. 2.257 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. 2.960 pr. 31. december 2017.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mogens Michelsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-324019622337
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 20:40:45
Underskrevet med NemID

Mogens Michelsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-324019622337
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 20:40:45
Underskrevet med NemID

Torben Rørmand Seiersen

Som Revisor NEM ID
RID: 1281602675310
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 09:18:07
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1fa0d788nqUw11259521

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.