



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej Nord 9
Postboks 360
7400 Herning

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Merkurvej 1-3 A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 14. februar _____ 20__14__

Niels J. Jørgensen

dirigent

CVR-nr. 18 67 56 92
423423 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Merkurvej 1-3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 14. februar 2014
Direktion:

Jens Nørholm Andersen

Bestyrelse:

Jens Nørholm Andersen

Karen Bothilde
Andersen

Michael Nørholm
Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Merkurvej 1-3 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Merkurvej 1-3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 14. februar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Merkurvej 1-3 A/S
Danmarksgade 3
7430 Ikast

Telefon: 65 99 98 97

CVR-nr.: 18 67 56 92

Stiftet: 26. juni 1995

Hjemstedskommune: Ikast-Brande

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jens Nørholm Andersen
Karen Bothilde Andersen
Michael Nørholm Andersen

Direktion

Jens Nørholm Andersen, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej Nord 9
7400 Herning

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 14. februar 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Merkurvej 1-3 A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægterne og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden Michael Nørholm Holding A/S er administrationsselskab for sambe-skatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighe-derne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning her-til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksom-heder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt over-skud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan hen-føres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterin-ger direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskon-teringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillæg-ges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostnin-

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

ger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som særskilte poster i balancen under tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste		327.698	-83.764
Finansielle indtægter	2	901	757
Øvrige finansielle omkostninger	3	-34.297	-32.236
Ordinært resultat før skat		294.302	-115.243
Skat af ordinært resultat	4	-28.427	28.835
Årets resultat		<u>265.875</u>	<u>-86.408</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		<u>165.875</u>	<u>-186.408</u>
		<u>265.875</u>	<u>-86.408</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Ejendomme		<u>5.575.000</u>	<u>5.575.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.575.000</u>	<u>5.575.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.000	26.000
Andre tilgodehavender		1.907	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>28.835</u>
		<u>45.907</u>	<u>54.835</u>
Likvide beholdninger		<u>26.940</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>72.847</u>	<u>54.835</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.647.847</u></u>	<u><u>5.629.835</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.223.684	3.057.809
Egenkapital i alt		<u>3.723.684</u>	<u>3.557.809</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		331.086	376.235
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		0	309.494
Selskabsskat		73.576	0
Anden gæld		1.419.501	1.286.297
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
		<u>1.593.077</u>	<u>1.695.791</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>5.647.847</u></u>	<u><u>5.629.835</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Oplysninger om hovedaktivitet

Selskabets væsentligste formål er udlejning af fast ejendom.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
2 Finansielle indtægter			
Øvrige finansielle indtægter	<u>901</u>	<u>757</u>	
3 Øvrige finansielle omkostninger			
Øvrige finansielle omkostninger	<u>34.297</u>	<u>32.236</u>	
4 Skat af ordinært resultat			
Selskabsskat	73.576	-28.835	
Ændring som følge af ændret skatteprocent	<u>-45.149</u>	<u>0</u>	
	<u>28.427</u>	<u>-28.835</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
		<u>Ejendomme</u>	
Kostpris 1. januar 2013		<u>8.652.671</u>	
Nedskrivninger 1. januar 2013		<u>-3.077.671</u>	
Afskrivninger 1. januar 2013		<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>5.575.000</u>	
6 Egenkapital			
	<u>Aktie-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	<u></u>
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	3.057.809	3.557.809
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>165.875</u>	<u>165.875</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>500.000</u>	<u>3.223.684</u>	<u>3.723.684</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Michael Nørholm Holding A/S, CVR-nr. 31 87 90 00. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er anmeldt pant overfor Nordea for 2.000.000 kr. i Merkurvej 3. Der er anmeldt skadesløsbrev overfor IBI-Finans A/S på 5.000.000 kr. i Merkurvej 1 og Merkurvej 3.

9 Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

A/S PSE 14 nr. 1316
Danmarksgade 3
7430 Ikast