

**Michelsen Ejendomme ApS
Engvangen 26
8520 Lystrup**

CVR-nummer: 29429294

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/05 2014


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter.....	16

Michelsen Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Michelsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 31. maj 2014

Direktion


Mogens Michelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Michelsen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Michelsen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vurdering 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er i balancen indregnet med t.kr. 101. Efter vores opfattelse skal posten nedskrives med t.kr. 101 til t.kr. 0, idet et beløb i denne størrelsesorden må anses for uerholdeligt som følge af datterselskabets betalingsvanskeligheder. En nedskrivning vil reducere årets resultat med t.kr. 101, egenkapital med t.kr. 101, og skat med t.kr. 0.

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Egå, den 31. maj 2014

Seiersen Revision I/S



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
Frederiks Allé 43
8000 Aarhus C

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på t.kr. 49, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. -198.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

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 2013 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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.

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 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 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.

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 2013

	2013 Dkk	2012 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	198.208	117
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-101.411	-101
DRIFTSRESULTAT	96.797	16
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	76.829	168
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.650	6
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-7.644	-6
Andre finansielle omkostninger	-140.849	-179
RESULTAT FØR SKAT	30.783	5
1 Skat af årets resultat	18.317	26
ÅRETS RESULTAT	49.100	31
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	49.100	31
DISPONERET I ALT	49.100	31

Balance pr. 31. DECEMBER 2013

Aktiver

	2013 Dkk	2012 T.kr
Grunde og bygninger	1.989.073	2.091
Materielle anlægsaktiver	1.989.073	2.091
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	220.721	294
Finansielle anlægsaktiver	220.721	294
ANLÆGSAKTIVER	2.209.794	2.385
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	101.344	110
Andre tilgodehavender	2.000	6
Udskudt skatteaktiv	21.754	37
Tilgodehavender	125.098	153
OMSÆTNINGSAKTIVER	125.098	153
AKTIVER	2.334.892	2.538

Balance pr. 31. DECEMBER 2013

Passiver

	2013 Dkk	2012 T.kr
Virksomhedskapital	125.000	125
Overkurs ved emission	0	577
Overført resultat	-323.061	-949
3 EGENKAPITAL	-198.061	-247
Prioritetsgæld	2.170.400	2.248
Deposita	71.375	71
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.241.775	2.319
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	78.400	79
Kreditinstitutter	102.244	51
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.787	157
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	40.565	87
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	67.182	92
Kortfristede gældsforpligtelser	291.178	466
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.532.953	2.785
PASSIVER	2.334.892	2.538
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2013 Dkk	2012 T.kr
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-1.583	-32
Regulering af udskudt skat	-9.393	-1
Regulering af tidligere års skat	-7.341	7
	<u>-18.317</u>	<u>-26</u>
 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	782.308	782
Kostpris 31. december 2013	<u>782.308</u>	<u>782</u>
 Op- og nedskrivninger primo	-488.416	-656
Årets resultatandele	-76.113	336
Kapitalregulering i perioden	152.942	-168
Udloddet udbytte	-150.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>-561.587</u>	<u>-488</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>220.721</u>	<u>294</u>

Kapitalandel i datterselskaber

Hovedtal for selskabet pr. 31. december 2013

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsværdi
Skødstrup ApS, Lystrup	-176.576	-152.942	100 %	0
Michelsen VVS ApS, Lystrup	220.271	76.829	100 %	220.721

Noter

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overkurs ved emission	577.308	-577.308	0	0
Overført resultat	-949.469	577.308	49.100	-323.061
	<u>-247.161</u>	<u>0</u>	<u>49.100</u>	<u>-198.061</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.327.200	2.248.800	78.400	0
Deposita	71.375	71.375	0	0
	<u>2.398.575</u>	<u>2.320.175</u>	<u>78.400</u>	<u>0</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for realkreditlånene på t.kr. 2.249 tinglyst et realkreditpantebrev og ejerpantebrev på henholdsvis t.kr. 2.092 og 408. Realkreditlånene vedrører grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 1.989 pr. 31. december 2013.