

**Michael N. Johansen
Ejendomsselskab ApS**

Jyllingevej 61
2720 Vanløse

CVR-nummer: 29405107

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020**

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. juni 2021



Dirigent
Michael N. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Michael N. Johansen Ejendomsselskab 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 22. juni 2021

Direktion



Michael N. Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Frederiksberg, den 22. juni 2021

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS
Jyllingevej 61
2720 Vanløse

CVR-nr.: 29 40 51 07
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Kundenr.: 14375902

Direktion

Michael N. Johansen

Revisor

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Nimbusparken 24, 3. sal.
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive investeringsejendomme.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 tilbageførslers 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.

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.

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.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme 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.

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

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

Fast ejendom indregnes til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens §38.

Depositata

Depositata måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Varelager består af ejendomme købt med henblik på reovering og videresalg for øje. Varelageret er optaget til kostpris.

Posten omfatter også løbende driftsudgifter i byggeperioden såsom ejendomsskatter mv. dog ikke finansieringsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.151.051	1.224.029
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.151.051	1.224.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	900.000	810.000
DRIFTSRESULTAT	2.051.051	2.034.029
Andre finansielle indtægter	127.908	405.669
Andre finansielle omkostninger	-153.663	-254.976
RESULTAT FØR SKAT	2.025.296	2.184.722
1 Skat af årets resultat	-437.765	-407.340
ÅRETS RESULTAT	1.587.531	1.777.382
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.587.531	1.777.382
DISPONERET I ALT	1.587.531	1.777.382

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 AKTIVER

	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger	32.000.000	31.100.000
Materielle anlægsaktiver	32.000.000	31.100.000
ANLÆGSAKTIVER	32.000.000	31.100.000
Periodeafgrænsningsposter	26.545	11.613
Tilgodehavender	26.545	11.613
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.965.391	1.867.898
Værdipapirer og kapitalandele	1.965.391	1.867.898
Likvide beholdninger	1.813.618	1.331.572
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.805.554	3.211.083
AKTIVER	35.805.554	34.311.083

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 PASSIVER

	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	16.803.852	15.228.822
EGENKAPITAL	17.303.852	15.728.822
Hensættelse til udskudt skat	4.141.540	3.919.177
Hensat til indvendig vedligeholdelse (lejelovens § 22)	261.504	253.935
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.403.044	4.173.112
Kreditinstitutter	11.776.426	12.557.279
Langfristede gældsforpligtelser	11.776.426	12.557.279
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	800.000	800.000
Deposita og forudbetalt husleje	809.634	744.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.967	124.977
Gæld til tilknyttede virksomheder	353.987	127.740
Anden gæld	188.644	54.291
Kortfristede gældsforpligtelser	2.322.232	1.851.870
GÆLDSFORPLIGTELSER	14.098.658	14.409.149
PASSIVER	35.805.554	34.311.083

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital primo	500.000	500.000
Selskabskapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	15.228.821	13.451.440
Korrektioner, primo	-12.500	0
Overført resultat primo	15.216.321	13.451.440
Overført af årets resultat	1.587.531	1.777.382
Overført resultat ultimo	16.803.852	15.228.822
EGENKAPITAL	17.303.852	15.728.822

NOTER

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	215.402	273.526
Regulering af udskudt skat	222.363	133.814
	437.765	407.340

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael N. Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 12.576.426 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 32.000.000 DKK.