

POUL MICHAELSEN EJENDOMME ApS

Falkevej 6
4600 Køge

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/11/2019

Poul Michaelsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden POUL MICHAELSEN EJENDOMME ApS
Falkevej 6
4600 Køge

CVR-nr: 35658335
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Egegårdsvej 39, 1
2610 Rødovre
DK Danmark
CVR-nr: 63778710
P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for POUL MICHAELSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Køge, den 01/11/2019

Direktion

Poul Michaelsen

Bestyrelse

Kim Michaelsen

Pia Cathrin Flinthøj

Johan Michaelsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Poul Michaelsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul Michaelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 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.

Rødovre, 01/11/2019

Jørgen Joost , mne673

Registreret Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 63778710

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2018/2019 på 15.842 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. juni 2019 26.259.561 kr. og egenkapitalen udgjorde 9.755.833 kr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

Indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægterne med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger.

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, reklame m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Afskrivningerne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser er anvendt:

Ejendomme	2% (50 år)
Særlige installationer	10% (10 år)

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen henlægges på en opskrivningsform under egenkapitalen.

Småanskaffelser på indtil 13.800 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsrapporten. Dette inkludere udskudt skat af opskrivninger.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		920.802	787.105
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-620.943	-611.014
Resultat af ordinær primær drift		299.859	176.091
Øvrige finansielle omkostninger		-287.869	-203.578
Ordinært resultat før skat		11.990	-27.487
Skat af årets resultat	2	3.852	6.047
Årets resultat		15.842	-21.440
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.842	-21.440
I alt		15.842	-21.440

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		25.950.000	25.965.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	25.950.000	25.965.000
Anlægsaktiver i alt		25.950.000	25.965.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.844	0
Tilgodehavende skat		40.552	35.618
Andre tilgodehavender		150.000	150.000
Tilgodehavender i alt		205.396	185.618
Likvide beholdninger		94.165	211.218
Omsætningsaktiver i alt		299.561	396.836
Aktiver i alt		26.249.561	26.361.836

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		3.666.266	3.238.678
Overført resultat		6.009.567	5.993.725
Egenkapital i alt		9.755.833	9.312.403
Hensættelse til udskudt skat		1.703.806	1.582.122
Hensatte forpligtelser i alt		1.703.806	1.582.122
Gæld til realkreditinstitutter		11.901.870	12.536.256
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	11.901.870	12.536.256
Gæld til realkreditinstitutter		630.000	623.000
Gæld til banker		0	856.423
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	59.156
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.258.052	1.392.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.888.052	2.931.055
Gældsforpligtelser i alt		14.789.922	15.467.311
Passiver i alt		26.249.561	26.361.836

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	3.238.678	5.993.725	9.312.403
Årets resultat			15.842	15.842
Årets opskrivning		427.588		427.588
Egenkapital, ultimo	80.000	3.666.266	6.009.567	9.755.833

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bygninger	620.943	611.014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>620.943</u>	<u>611.014</u>

2. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	-4934	-35.618
Ændring af udskudt skat	7.571	29.571
Regulering vedrørende tidligere år	-6.489	0
	<u>-3.852</u>	<u>-6.047</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>23.098.438</u>
Tilgang	57.753
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>23.156.191</u>
Opskrivninger primo	4.152.151
Årets opskrivning	548.190
Opskrivninger ultimo	<u>4.700.341</u>
Af- og nedskrivning primo	1.285.589
Årets afskrivning	620.943
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>1.906.532</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.950.000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.531.870	630.000	11.901.870	9.381.000
	12.531.870	630.000	11.901.870	9.381.000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skatteforpligtelse fremgår af moderselskabets årsrapport

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud over den i balancen anførte prioritetsgæld andragende 12.253.870 kr. , er der til sikkerhed for selskabets bankgæld og søsterselskabers gæld til banker afgivet ejerpant på 1.630.000 kr. i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på 25.950.000 kr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Michaelsen Holding A/S, Tigervej 9, 4600 Køge.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0