

# **POUL MICHAELSEN EJENDOMME ApS**

Falkevej 6  
4600 Køge

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/11/2018**

---

**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: 01/07/2017 - 30/06/2018

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

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 for Poul Michaelsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25/11/2018

## Direktion

Poul Michaelsen

## Bestyrelse

Kim Michaelsen

Pia Cathrin Flinthøj

Johan Michaelsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision.

# 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 2017 til 30. juni 2018 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, 25/11/2018

Jørgen Joost , mne673

Registreret Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2017/2018 på -21.440 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. juni 2018 26.383.276 kr. og egenkapitalen udgjorde 9.312.403 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 13.500 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>787.105</b>	<b>289.564</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-611.014	-249.004
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>176.091</b>	<b>40.560</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-203.578	-76.463
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-27.487</b>	<b>-35.903</b>
Skat af årets resultat .....	2	6.047	7.899
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-21.440</b>	<b>-28.004</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-21.440	-28.004
<b>I alt</b> .....		<b>-21.440</b>	<b>-28.004</b>

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		25.965.000	15.033.061
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>25.965.000</b>	<b>15.033.061</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.965.000</b>	<b>15.033.061</b>
Tilgodehavende skat .....		35.618	49.831
Andre tilgodehavender .....		150.000	250.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>185.618</b>	<b>299.831</b>
Likvide beholdninger .....		211.218	514.578
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>396.836</b>	<b>814.409</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.361.836</b>	<b>15.847.470</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		3.238.678	526.169
Overført resultat .....		5.993.725	6.015.165
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.312.403</b>	<b>6.621.334</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.582.122	787.485
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.582.122</b>	<b>787.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.536.256	6.626.973
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.536.256</b>	<b>6.626.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		623.000	370.000
Gæld til banker .....		856.423	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	70.344
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		59.156	59.156
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.392.476	1.312.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.931.055</b>	<b>1.811.678</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.467.311</b>	<b>8.438.651</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.361.836</b>	<b>15.847.470</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	526.169	6.015.165	6.621.334
Årets resultat .....			-21.440	-21.440
Årets opskrivning .....		2.712.509		2.712.509
Egenkapital, ultimo .....	80.000	3.238.678	5.993.725	9.312.403

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2017/18 kr.
Bygninger	249.003	611.014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>249.003</u>	<u>611.014</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	-49.831	-35.618
Ændring af udskudt skat	41.932	29.571
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-7.899</u>	<u>-6.047</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>15.033.061</u>
Tilgang	8.063.377
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>23.098.438</u></b>
Opskrivninger primo	674.575
Årets opskrivning	3.477.576
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>4.152.151</u></b>
Af- og nedskrivning primo	674.575
Årets afskrivning	611.014
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>1.285.589</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.965.000</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.789.256	623.000	12.166.256	9.674.256
	<b>12.789.256</b>	<b>623.000</b>	<b>12.166.256</b>	<b>9.674.256</b>

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud over den i balancen anførte prioritetsgæld andragende 12.789.256 kr. , er der til sikkerhed for selskabets bankgæld og søsterselskabers gæld til banker afgivet ejerpant på 4.730.000 kr. i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på 25.965.000 kr.

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.

#### 6. 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.