

POUL MICHAELSEN EJENDOMME ApS

Falkevej 6
4600 Køge

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/12/2016

Poul Michalesen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 2015/2016 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 07/12/2016

Direktion

Poul Michaelsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Poul Michaelsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul Michaelsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 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,

Jørgen Joost
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 2015/2016 på 144.123 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. juni 2016 15.525.655 kr. og egenkapitalen udgjorde 6.455.119 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. 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:

Tekniske anlæg og maskiner	10% (10 år)
Ejendomme	2% (50 år)
Særlige installationer	10% (10 år)
Inventar	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 12.900 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.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		567.867	652.661
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-238.399	-187.173
Resultat af ordinær primær drift		329.468	465.488
Øvrige finansielle omkostninger		-77.457	-86.345
Ordinært resultat før skat		252.011	379.143
Skat af årets resultat	2	-107.888	-91.991
Årets resultat		144.123	287.152
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		144.123	287.152
I alt		144.123	287.152

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		14.707.061	12.340.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	14.707.061	12.340.000
Anlægsaktiver i alt		14.707.061	12.340.000
Andre tilgodehavender		818.594	502.929
Tilgodehavender i alt		818.594	502.929
Omsætningsaktiver i alt		818.594	502.929
Aktiver i alt		15.525.655	12.842.929

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		425.572	187.173
Overført resultat		5.949.547	5.805.424
Egenkapital i alt		6.455.119	6.072.597
Hensættelse til udskudt skat		690.770	602.739
Hensatte forpligtelser i alt		690.770	602.739
Gæld til realkreditinstitutter		6.554.113	5.744.294
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.554.113	5.744.294
Gæld til realkreditinstitutter		370.000	370.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		46.299	0
Skyldig selskabsskat		19.857	53.299
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.264.497	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.825.653	423.299
Gældsforpligtelser i alt		8.379.766	6.167.593
Passiver i alt		15.525.655	12.842.929

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	187.173	5.805.424	6.072.597
Værdireguleringer af egenkapitalen		238.399		238.399
Årets resultat			144.123	144.123
Egenkapital, ultimo	80.000	425.572	5.949.547	6.455.119

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bygninger	238.399	187.173
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>238.399</u>	<u>187.173</u>

2. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	19.857	61.299
Ændring af udskudt skat	88.031	30.692
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>107.888</u>	<u>91.991</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.340.000
Tilgang	2.367.061
Afgang	0
Kostpris ultimo	14.707.061
Opskrivninger primo	187.173
Årets opskrivning	238.399
Opskrivninger ultimo	425.572
Af- og nedskrivning primo	187.173
Årets afskrivning	238.399
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	425.572
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.707.061
Ejendommenes værdi ifølge den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 10. oktober 2014 andrager:	
Ejendommen Falkevej 6	1.150.000
Ejendommen Falkevej 8	2.550.000
Ejendommen Falkevej 10	3.100.000
Ejendommen Tigervej 9	2.350.000
Ejendommen Tigervej 9 A	1.250.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.924.113	370.000	6.554.113	4.704.113
	6.924.113	370.000	6.554.113	4.704.113

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud over den i balancen anførte prioritetsgæld andragende 6.924.113 kr. , er der til sikkerhed for selskabets bankgæld og søsterselskabers gæld til banker afgivet ejerpant på 2.730.000 kr. i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på 14.707.061 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.