

POUL MICHAELSEN EJENDOMME ApS

Falkevej 6
4600 Køge

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/11/2017

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: 01/07/2016 - 30/06/2017

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 2016/2017 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 10/11/2017

Direktion

Poul 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 2016 til 30. juni 2017 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, 10/11/2017

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 2015/2016 på -28.004 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. juni 2016 15.847.470 kr. og egenkapitalen udgjorde 6.621.334 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:

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 13.200 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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		289.564	567.867
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-249.004	-238.399
Resultat af ordinær primær drift		40.560	329.468
Øvrige finansielle omkostninger		-76.463	-77.457
Ordinært resultat før skat		-35.903	252.011
Skat af årets resultat	2	7.899	-107.888
Årets resultat		-28.004	144.123
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-28.004	144.123
I alt		-28.004	144.123

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		15.033.061	14.707.061
Materielle anlægsaktiver i alt	3	15.033.061	14.707.061
Anlægsaktiver i alt		15.033.061	14.707.061
Andre tilgodehavender		814.409	818.594
Tilgodehavender i alt		814.409	818.594
Omsætningsaktiver i alt		814.409	818.594
Aktiver i alt		15.847.470	15.525.655

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		526.169	425.572
Overført resultat		6.015.165	5.949.547
Egenkapital i alt		6.621.334	6.455.119
Hensættelse til udskudt skat		787.485	690.770
Hensatte forpligtelser i alt		787.485	690.770
Gæld til realkreditinstitutter		6.626.973	6.554.113
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.626.973	6.554.113
Gæld til realkreditinstitutter		370.000	370.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.344	125.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		59.156	46.299
Skyldig selskabsskat		0	19.857
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.312.178	1.264.497
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.811.678	1.825.653
Gældsforpligtelser i alt		8.438.651	8.379.766
Passiver i alt		15.847.470	15.525.655

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	425.572	5.949.547	6.455.119
Årets resultat			-28.004	-28.004
Årets opskrivning		100.597	93.622	194.219
Egenkapital, ultimo	80.000	526.169	6.015.165	6.621.334

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Bygninger	249.003	238.399
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>249.003</u>	<u>238.399</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	-49.831	19.857
Ændring af udskudt skat	41.932	88.031
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-7.899</u>	<u>107.888</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	14.707.061
Tilgang	326.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	15.033.061
Opskrivninger primo	425.572
Årets opskrivning	249.003
Opskrivninger ultimo	674.575
Af- og nedskrivning primo	425.572
Årets afskrivning	249.003
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	674.575
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.033.061
Ejendommenes værdi ifølge den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 10. oktober 2016 andrager:	
Ejendommen Falkevej 6	1.150.000
Ejendommen Falkevej 8	2.550.000
Ejendommen Falkevej 10	3.100.000
Ejendommen Tigervej 9	2.450.000
Ejendommen Tigervej 9 A	1.250.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	6.996.973	370.000	6.626.973	5.146.730
	6.996.973	370.000	6.626.973	5.146.730

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud over den i balancen anførte prioritetsgæld andragende 6.996.973 kr. , er der til sikkerhed for selskabets bankgæld og søsterselskabers gæld til banker afgivet ejerpant på 8.530.000 kr. i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på 15.033.061 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.