

## **Michel Goldin Ejendomme ApS**

Constantiaparken 12  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 40 17 83 76

### **Årsrapport for 2022**

(4. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juli 2023

---

Michel Goldin  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Michel Goldin Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 11. juli 2023

**Direktion**

Michel Goldin

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Michel Goldin Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Michel Goldin Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 11. juli 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Michel Goldin Ejendomme ApS Constantiaparken 12 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 40 17 83 76
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 14. januar 2019
	Hjemsted: Rungsted Kyst
<b>Direktion</b>	Michel Goldin
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og at drive udlejningsvirksomhed samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 5.372, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 541.991.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michel Goldin Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>43.636</b>	<b>7</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>664</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>43.636</b>	<b>671</b>
Finansielle indtægter		47.698	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-84.447</u>	<u>-54</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.887</b>	<b>617</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.515</u>	<u>-120</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.372</u></b>	<b><u>497</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.372</u>	<u>497</u>
		<b><u>5.372</u></b>	<b><u>497</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.800.000	3.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.800.000</u>	<u>3.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.800.000</u>	<u>3.800</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		580.227	0
Andre tilgodehavender		1.217.698	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	5
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.797.925</u>	<u>5</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.621</u>	<u>13</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.802.546</u>	<u>18</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.602.546</u>	<u>3.818</u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		491.991	486
<b>Egenkapital</b>		<b><u>541.991</u></b>	<b><u>536</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		126.412	125
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>126.412</u></b>	<b><u>125</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.560.409	1.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.560.409</u></b>	<b><u>1.608</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	50.000	803
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.289.483	710
Anden gæld		34.251	36
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.373.734</u></b>	<b><u>1.549</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.934.143</u></b>	<b><u>3.157</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.602.546</u></b>	<b><u>3.818</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	486.619	536.619
Årets resultat	0	5.372	5.372
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>491.991</b>	<b>541.991</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.100	27
Andre finansielle omkostninger	<u>25.347</u>	<u>27</u>
	<b><u>84.447</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-5
Regulering af udskudt skat	<u>1.515</u>	<u>125</u>
	<b><u>1.515</u></b>	<b><u>120</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		<u>3.174.983</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>3.174.983</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>625.017</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>625.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>3.800.000</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 161 og et afkastkrav på 4,25%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til boligejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommene er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Indregning og måling af ejendommenes værdi er behæftet med usikkerhed.

Som afkastprocent er anvendt 4,25%. En regulering af afkastkravet med +/-0,5% vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka kr. +0,5 mio. og kr. -0,4 mio.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.657.617	1.610.409	50.000	1.300.000
Anden gæld	752.500	0	0	0
	<b>2.410.117</b>	<b>1.610.409</b>	<b>50.000</b>	<b>1.300.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1,6 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 3,8 mio.