

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Poulsen & Hansen A/S

Halmtorvet 10, 2. tv.
1700 København V.

CVR-nr. 76 95 82 11

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

4/11 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsepåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30. juni 2016	9 - 10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12 - 15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Poulsen & Hansen A/S
Halmtorvet 10, 2. tv.
1700 København V.

CVR-nr.: 76 95 82 11
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse Anne Birgitte Uldall-Hansen
Mads Uldall
Hans Uldall-Poulsen
Lise Uldall-Poulsen
Jens Poulsen

Direktion Jens Poulsen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Poulsen & Hansen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. oktober 2016

Direktion



Jens Poulsen

Bestyrelse

Her 2016
Birgitte Uldall-Hansen

Anne Birgitte Uldall-Hansen


Mads Uldall


Hans Uldall-Poulsen


Lise Uldall-Poulsen


Jens Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Poulsen & Hansen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Poulsen & Hansen A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 20. oktober 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Leif Lindén

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets primære aktivitet består i køb, salg og renovering af ejendomme samt investering i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på -1.355.161 kr., hvilket ledelsen anser for mindre tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 70.268.623 kr. pr. 30. juni 2016.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Poulsen & Hansen A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatteomkostninger

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

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Som dagsværdi af investeringsejendomme anvendes ekstern vurdering/senest offentlige ejendomsvurdering.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning af koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandele og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Koncerngoodwill afskrives over den forventede brugstid, der er 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet som omsætningsaktiver

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		4.527.012	1.348.531
Personaleomkostninger	1	-50.000	-50.000
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		-837.527	59.153
Resultat af ordinær drift		3.639.485	1.357.684
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.786.264	86.031
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-9.829	127.722
Finansielle indtægter	2	2.291.897	5.297.005
Finansielle omkostninger	3	-3.980.761	-1.691.067
Ordinært resultat før skat		-845.472	5.177.375
Skat af årets resultat	4	-509.689	-1.619.218
ÅRETS RESULTAT		-1.355.161	3.558.157
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.355.161	3.558.157
		-1.355.161	3.558.157

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		69.504.261	67.468.261
Materielle anlægsaktiver i alt	5	69.504.261	67.468.261
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.265.494	29.701.758
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.914.042	2.973.871
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	29.179.536	32.675.629
ANLÆGSAKTIVER I ALT		98.683.797	100.143.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.685.917	12.859.616
Tilgodehavende skat		84.737	78.520
Tilgodehavender i alt		13.770.654	12.938.136
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.773.001	23.155.982
Værdipapirer og kapitalandele i alt		20.773.001	23.155.982
Likvide beholdninger		153.264	152.891
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		34.696.919	36.247.009
AKTIVER I ALT		133.380.716	136.390.899

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital	7	500.000	500.000
Overført resultat		69.768.623	71.123.784
EGENKAPITAL I ALT		70.268.623	71.623.784
Udskudt skat		3.326.000	3.417.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		3.326.000	3.417.000
Gæld til realkreditinstitutter		34.645.202	34.872.902
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	34.645.202	34.872.902
Gæld til banker		4.402.463	2.501.689
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.274.651	11.203.397
Skyldig selskabsskat		523.689	1.379.109
Anden gæld		11.600.088	11.053.018
Kortfristet del af langfristet gæld		340.000	340.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.140.891	26.477.213
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		59.786.093	61.350.115
PASSIVER I ALT		133.380.716	136.390.899
Nærtstående parter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerskab	11		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015/16

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	500.000	500.000
Ultimo i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat:		
Primo	71.123.784	67.565.627
Tilgang	0	3.558.157
Afgang	-1.355.161	0
Ultimo i alt	<u>69.768.623</u>	<u>71.123.784</u>
Egenkapital i alt	<u><u>70.268.623</u></u>	<u><u>71.623.784</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	50.000	50.000
Personalemkostninger	50.000	50.000
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	258.826	202.731
Renteindtægter i øvrigt	2.033.071	5.094.274
Finansielle indtægter	2.291.897	5.297.005
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	189.527	209.922
Renteomkostninger i øvrigt	3.791.234	1.481.145
Finansielle omkostninger	3.980.761	1.691.067
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	600.689	1.137.868
Ændring i udskudt skat	-91.000	32.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	449.350
Skat af årets resultat	509.689	1.619.218
5. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme:		
Kostpris, primo	51.900.034	51.696.034
Tilgang	3.024.427	980.000
Afgang	-358.903	-776.000
Kostpris, ultimo	54.565.558	51.900.034
Regulering til dagsværdi, primo	15.568.227	13.712.466
Regulering til dagsværdi	-629.524	1.855.761
Regulering til dagsværdi, ultimo	14.938.703	15.568.227
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	69.504.261	67.468.261

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:		
Kostpris, primo	35.250.000	35.375.000
Tilgang	250.000	0
Afgang	0	-125.000
Kostpris, ultimo	<u>35.500.000</u>	<u>35.250.000</u>
Op- og nedskrivninger, primo	-5.548.242	-6.484.196
Årets resultat vedrørende kapitalandele	-2.786.264	140.927
Udbytte relateret til kapitalandele	-900.000	-1.100.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	1.895.027
Op- og nedskrivninger, ultimo	<u>-9.234.506</u>	<u>-5.548.242</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>26.265.494</u>	<u>29.701.758</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder:		
Kostpris, primo	4.602.146	4.552.146
Tilgang	0	50.000
Afgang	-50.000	0
Kostpris, ultimo	<u>4.552.146</u>	<u>4.602.146</u>
Opskrivninger, primo	-1.628.275	-1.755.996
Årets resultat vedrørende kapitalandele (opskrivninger)	-9.829	127.721
Opskrivninger, ultimo	<u>-1.638.104</u>	<u>-1.628.275</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>2.914.042</u>	<u>2.973.871</u>
7. Selskabskapital		
Selskabskapitalen er opdelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.		
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	32.295.000	33.140.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	<u>32.295.000</u>	<u>33.140.000</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
9. Nærtstående parter		
Dattervirksomhed 1:		
Virksomhedens CVR-nr.:	27 70 01 01	
Virksomhedens navn:	Falkoner Allé 75 ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	100,00%	100,00%
Dattervirksomhed 2:		
Virksomhedens CVR-nr.:	27 70 00 20	
Virksomhedens navn:	HysSkin ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	100,00%	100,00%
Dattervirksomhed 3:		
Virksomhedens CVR-nr.:	28 12 39 30	
Virksomhedens navn:	Skrænten ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	100,00%	100,00%
Dattervirksomhed 4:		
Virksomhedens CVR-nr.:	29 38 74 51	
Virksomhedens navn:	Løvel Huse ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	100,00%	100,00%
Dattervirksomhed 5:		
Virksomhedens CVR-nr.:	37 38 87 34	
Virksomhedens navn:	Ejendomsselskabet Nørrebrogade 55 ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	100,00%	0,00%
Associeret virksomhed 1:		
Virksomhedens CVR-nr.:	10 08 23 15	
Virksomhedens navn:	Rinkenæs Byhuse ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	33,00%	33,00%
Associeret virksomhed 2:		
Virksomhedens CVR-nr.:	26 28 38 25	
Virksomhedens navn:	Christiansfeld Byhuse ApS	
Virksomhedens hjemsted:	København	
Ejerandel	33,00%	33,00%

ÅRSREGNSKAB**NOTER****10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.985.202 kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 69.054.261 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet selskabs prioritetsgæld med 19.461 t.kr.

Selskabets værdipapirbeholdning er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

11. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalejefortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Poulsen, Jacob Gades Vej 20, 5610 Assens

Birgitte Uldall-Hansen, Halmtorvet 10, 2. tv. 1700 København V.