



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S**

**Kystvejen 140  
Strøby Egede  
4600 Køge**

(CVR-nr. 17 05 12 88)

### **Årsrapport for 2016**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>26</sup> / <sup>4</sup> 2017

---

Hanne Nielsen  
Dirigent

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>1</b>
	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>7</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>8</b>
Resultatopgørelse	<b>11</b>
Balance	<b>12</b>
Noter	<b>14</b>

**Selskabsoplysninger**

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S  
Kystvejen 140  
Strøby Egede  
4600 Køge

CVR-nr.: 17 05 12 88  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

**Bestyrelse** Lis Jytte Nielsen, formand  
Hanne Nielsen  
Søren Nielsen

**Direktion** Hanne Nielsen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 3. april 2017

### Direktion



Hanne Nielsen

### Bestyrelse

Lis Jytte Nielsen  
formand



Hanne Nielsen



Søren Nielsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S for 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 3. april 2017

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Leo Kjeldsmark  
statsautoriseret revisor

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 461.179. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Anvendt regnskabspraksis er ændret. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til omtale heraf under anvendt regnskabspraksis.



## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse. Ændring i klassifikationen af udbytte skyldes ændring af årsregnskabsloven.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016: Egenkapitalen forøges med t.kr. 50 som følge af reklassifikation af årets udbytte.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 8-50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer (omsætningsaktiver)**

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>421.092</b>	<b>316.426</b>
1 Personaleomkostninger	-104.858	-104.246
Af- og nedskrivninger	-114.154	-114.158
<b>Driftsresultat</b>	<b>202.080</b>	<b>98.022</b>
Andre finansielle indtægter	453.072	400.771
Andre finansielle omkostninger	-62.291	-736.223
<b>Resultat før skat</b>	<b>592.861</b>	<b>-237.430</b>
2 Skat af årets resultat	-131.682	51.594
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>461.179</b>	<b>-185.836</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	411.179	-235.836
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>461.179</b>	<b>-185.836</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger	2.538.933	2.653.087
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.538.933</b>	<b>2.653.087</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.538.933</b>	<b>2.653.087</b>
Selskabsskat	0	79.092
Udskudt skatteaktiv	18.009	29.731
Andre tilgodehavender	19.461	17.539
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>37.470</b>	<b>126.362</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>12.522.894</b>	<b>11.692.392</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.031.196</b>	<b>1.222.401</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>13.591.560</b>	<b>13.041.155</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.130.493</b>	<b>15.694.242</b>

## Balance pr. 31. december

## PASSIVER

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital	7.300.000	7.300.000
Overført resultat	8.533.623	8.122.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>15.883.623</u></b>	<b><u>15.472.444</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	130.667	130.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.800	12.800
Selskabsskat	21.216	0
Anden gæld	81.187	78.331
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>246.870</u></b>	<b><u>221.798</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>246.870</u></b>	<b><u>221.798</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>16.130.493</u></b>	<b><u>15.694.242</u></b>

## Noter

12

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	104.858	104.246
	<u>104.858</u>	<u>104.246</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	119.960	-79
Årets regulering af udskudt skat	11.722	-51.512
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-3
	<u>131.682</u>	<u>-51.594</u>