



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

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

**Kystvejen 140  
Strøby Egede  
4600 Køge**

(CVR-nr. 17 05 12 88)

## **Årsrapport for 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019

---

Hanne Nielsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>5</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</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 2018

**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 2018 for Ejendomsselskabet Aage M. Nielsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22. marts 2019

### Direktion

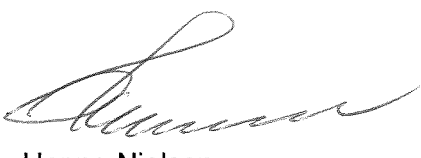


Hanne Nielsen

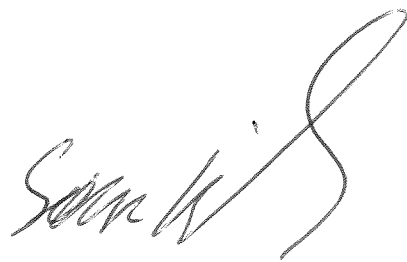
### Bestyrelse



Lis Jytte Nielsen  
formand



Hanne Nielsen



Søren Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### 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 2018 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 22. marts 2019

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



Leo Kjeldsmark  
statsautoriseret revisor  
mne26911

## Ledelsesberetning

5

### 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 underskud på kr. 83.830. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

### 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.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger vedrørende udlejning af fast ejendom.

## 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>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>396.340</b>	<b>400.139</b>
1 Personaleomkostninger	-107.556	-105.465
Af- og nedskrivninger	-84.913	-84.913
<b>Driftsresultat</b>	<b>203.871</b>	<b>209.761</b>
Andre finansielle indtægter	225.179	456.425
Andre finansielle omkostninger	-535.565	-1
<b>Resultat før skat</b>	<b>-106.515</b>	<b>666.185</b>
2 Skat af årets resultat	22.685	-147.780
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-83.830</b>	<b>518.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	-133.830	468.405
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-83.830</b>	<b>518.405</b>

Balance pr. 31. december

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger	2.369.107	2.454.020
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.369.107</b>	<b>2.454.020</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.369.107</b>	<b>2.454.020</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.364	0
Selskabsskat	58.421	0
Udskudt skatteaktiv	54.087	31.471
Andre tilgodehavender	6.643	10.468
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>128.515</b>	<b>41.939</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>13.242.505</b>	<b>13.656.701</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>706.784</b>	<b>443.955</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.077.804</b>	<b>14.142.595</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.446.911</b>	<b>16.596.615</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	7.300.000	7.300.000
Overført resultat	8.868.198	9.002.028
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>16.218.198</u></b>	<b><u>16.352.028</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	130.667	130.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	16.240
Anden gæld	83.046	82.680
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>228.713</u></b>	<b><u>244.587</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>228.713</u></b>	<b><u>244.587</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>16.446.911</u></b>	<b><u>16.596.615</u></b>

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	106.671	105.465
Andre udgifter til social sikring	885	0
	<u>107.556</u>	<u>105.465</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-58	161.242
Årets regulering af udskudt skat	-22.616	-13.462
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11	0
	<u>-22.685</u>	<u>147.780</u>