

---

# ***Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S***

Huginsvej 25, 4100 Ringsted

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 24 20 96 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 01/06 2018

Niels Larsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 4

Balance pr. 31. december 2017 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 1. juni 2018

## Direktion

Niels Larsen

## Bestyrelse

Käthe Larsen

Niels Larsen

Christian Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Slagelse, den 1. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S Huginsvej 25 4100 Ringsted  CVR-nr.: 24 20 96 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ringsted
<b>Bestyrelse</b>	Käthe Larsen Niels Larsen Christian Larsen
<b>Direktion</b>	Niels Larsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>643.996</b>	<b>666.311</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>643.996</b>	<b>666.311</b>
Finansielle indtægter	2	157.831	151.126
Finansielle omkostninger	3	-45.487	-55.851
<b>Resultat før skat</b>		<b>756.340</b>	<b>761.586</b>
Skat af årets resultat	4	-166.973	-168.280
<b>Årets resultat</b>		<b>589.367</b>	<b>593.306</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		589.367	593.306
		<b>589.367</b>	<b>593.306</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		9.300.000	9.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>9.300.000</b>	<b>9.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.300.000</b>	<b>9.300.000</b>
Andre tilgodehavender		4.111.170	3.936.839
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.111.170</b>	<b>3.936.839</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>409.723</b>	<b>236.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.520.893</b>	<b>4.173.042</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.820.893</b>	<b>13.473.042</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.550.891	6.961.525
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8.050.891</b>	<b>7.461.525</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.675.000	1.673.027
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.675.000</b>	<b>1.673.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.384.147	3.637.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>3.384.147</b>	<b>3.637.706</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	250.000	246.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500	15.000
Selskabsskat		83.511	87.050
Anden gæld		360.844	352.555
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>710.855</b>	<b>700.784</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.095.002</b>	<b>4.338.490</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.820.893</b>	<b>13.473.042</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

## 2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	DKK	DKK
	157.831	151.126
	<b>157.831</b>	<b>151.126</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	45.487	55.851
	<b>45.487</b>	<b>55.851</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	165.000	166.187
	1.973	2.093
	<b>166.973</b>	<b>168.280</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Værdireguleringer 31. december

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

Investerings-  
ejendomme  
DKK

8.304.509

8.304.509

995.491

995.491

**9.300.000**

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2017	2016
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	9.300.000	9.300.000
Budgetperiode	2018	2017
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,5	4,5
Diskonteringsrente	7,25	7,25

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat diskonterings-sats i intervallet 7,0 % - 8,0 %. Det gennemsnitlige diskonterings-sats kan opgøres til 7,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Dagsværdi	10.000.000	9.300.000	8.700.000
Ændring i dagsværdi	700.000	0	-600.000

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.961.524	7.461.524
Årets resultat	0	589.367	589.367
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>7.550.891</b>	<b>8.050.891</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.384.147	2.651.720
Mellem 1 og 5 år	1.000.000	985.986
Langfristet del	3.384.147	3.637.706
Inden for 1 år	250.000	246.179
	<b>3.634.147</b>	<b>3.883.885</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 5.154, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.300.000	9.300.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.300.000	9.300.000

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Larsen Udlejning, Ringsted A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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