

# **NIELS UR EJENDOMME ApS**

Bobjergvej 28  
4550 Asnæs

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**21/03/2018**

---

**Niels Kirkhoff Larsen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

NIELS UR EJENDOMME ApS

Bobjergvej 28

4550 Asnæs

Telefonnummer: 59651619

Fax: 59651191

e-mailadresse: nielsur@boschcarservice.dk

CVR-nr: 28963076

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

Kalundborgvej 60

4300 Holbæk

DK Danmark

CVR-nr: 19720705

P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for Niels Ur Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 05/03/2018

## **Direktion**

Niels Kirkhoff Larsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Niels Ur Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Ur Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 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 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, 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 års-regnskabsloven.

Holbæk, 05/03/2018

Roland Petersen  
registreret revisor  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## Beretning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering og administration af ejendomme samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 og 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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i

acontoskatteordningen.

Moderselskabet fungerer som administrati-onssekab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skat-ter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom.

De anvendte tilbagediskonteringsfaktorer er for erhvervsudlejningsejendommen 10% og for bo-ligudlejningsejendommen 4,5%.

Udgifter, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til opskrivnings-henlæggelser under egenkapitalen.

Driftsmateriel og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Driftsmateriel og installation 5 år.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen i samme poster som afskrivningerne vedrører.

### **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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



**Skyldig skat 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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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 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.

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 nettorealisationværdi.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>366.740</b>	<b>382.532</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>366.740</b>	<b>382.532</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-130.731	-117.394
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>236.009</b>	<b>265.138</b>
Skat af årets resultat .....	3	-51.666	-57.896
<b>Årets resultat</b> .....		<b>184.343</b>	<b>207.242</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		184.343	207.242
<b>I alt</b> .....		<b>184.343</b>	<b>207.242</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		6.300.000	6.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.300.000</b>	<b>6.300.000</b>
Likvide beholdninger .....		1.613.013	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.613.013</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.913.013</b>	<b>6.300.000</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.154.034	1.969.691
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.279.034</b>	<b>2.094.691</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		500.000	477.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>500.000</b>	<b>477.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.261.532	2.604.244
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.261.532</b>	<b>2.604.244</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.000.000	340.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		41.193	6.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		375.697	333.907
Skyldig selskabsskat .....		28.666	27.896
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		426.891	416.262
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.872.447</b>	<b>1.124.065</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.133.979</b>	<b>3.728.309</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.913.013</b>	<b>6.300.000</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	0	0

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	13.794	10.596
Øvrige finansielle omkostninger	116.937	106.798
	130.731	117.394

## 3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.666	27.896
Regulering af udskudt skat	23.000	30.000
	51.666	57.896

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.
Kostpris primo	5.486.047
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.486.047</b>
Akkumulerede opskrivninger primo	813.953
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger på afhændede aktiver	0
<b>Akkumulerede opskrivninger ultimo</b>	<b>813.953</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.300.000</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.400.000 efter mere end 5 år.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve i ejendommen matr.nr. 15 p, Asnæs by, Asnæs, Bobjergvej 28 A på i alt kr. 1.000.000. Ejerpantebreve i ejendommen, Bobjergvej 28 B på i alt kr. 250.000 samt livsforsikringspolice på kr. 792.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 6.300.000.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Niels Kirkhoff Larsen, Garboparken 45, 4550 Asnæs

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**  
Niels Ur Bilcentrum ApS

#### Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsperioden været samhandel med ovenstående selskab. Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.

### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen.

Niels Ur Holding ApS, Bobjergvej 28 B, 4550 Asnæs