

NIELS UR EJENDOMME ApS

Bobjergvej 28
4550 Asnæs

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/03/2020

Niels Kirkhoff Larsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NIELS UR EJENDOMME ApS
 Bobjergvej 28
 4550 Asnæs

 CVR-nr: 28963076
 Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor RevisorGården godkendte revisorer A/S
 Kalundborgvej 60
 4300 Holbæk
 DK Danmark

 CVR-nr: 19720705
 P-enhed: 1003950290

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 2019 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 årsregnskabsloven.

Holbæk, 16/03/2020

Ove Roland Petersen , mne17408
registreret revisor
RevisorGården godkendte revisorer A/S
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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Niels Ur Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 akti-vets 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom.

De anvendte tilbagediskonteringsfaktorer er for erhvervsudlejningsejendommen 10% og for boligudlejningsejendommen 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.

Investeringsjendomme 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 salgskostninger 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 nettorealisationseværdi.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		367.003	327.761
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		367.003	327.761
Andre finansielle indtægter	1	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-85.423	-93.442
Ordinært resultat før skat		281.580	234.319
Skat af årets resultat	3	-62.086	-51.462
Årets resultat		219.494	182.857
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		219.494	182.857
I alt		219.494	182.857

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		6.300.000	6.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.300.000	6.300.000
Anlægsaktiver i alt		6.300.000	6.300.000
Likvide beholdninger		119.629	55.232
Omsætningsaktiver i alt		119.629	55.232
Aktiver i alt		6.419.629	6.355.232

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.556.385	2.336.891
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		2.681.385	2.461.891
Hensættelse til udskudt skat		560.000	529.000
Hensatte forpligtelser i alt		560.000	529.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.333.459	2.473.139
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.333.459	2.473.139
Gæld til realkreditinstitutter		146.713	143.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.257	45.023
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		463.815	419.669
Skyldig selskabsskat		31.086	22.462
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		108.914	260.786
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		844.785	891.202
Gældsforpligtelser i alt		3.178.244	3.364.341
Passiver i alt		6.419.629	6.355.232

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	0	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.081	15.306
Øvrige finansielle omkostninger	69.342	78.137
	85.423	93.443

3. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	31.086	22.462
Regulering af udskudt skat	31.000	29.000
	62.086	51.462

4. Materielle anlægsaktiver i alt

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

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.673.000 efter mere end 5 år.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve i ejendommen matr.nr. 15 p. Asnæs by, Bobjergvej 28 A på ialt kr. 1.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen Bobjergvej 28 B på ialt kr. 250.000 samt livsforsikringspolice på kr. 792.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 6.300.000

Øvrige sikkerheder:

Der er stillet kaution af selskabets direktion.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0