

Niels Møller Properties ApS

c/o Lise Møller Hansen

4180 Sorø

CVR-nr. 31 49 90 11

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2018



Stephen Møller Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Niels Møller Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

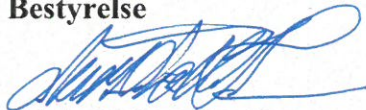
Sorø, den 12. juni 2018

Direktion



Lise Møller Hansen
direktør

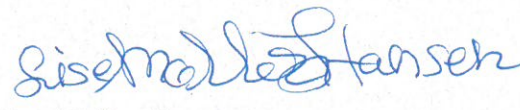
Bestyrelse



Niels Carl Møller Hansen
formand



Stephen Frans Møller Hansen



Lise Møller Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Niels Møller Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Møller Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Næstved, den 12. juni 2018

Funder & Ostfeld Revision

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77



Stiig Ostfeld

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10155

Selskabsoplysninger

Selskabet

Niels Møller Properties ApS
c/o Lise Møller Hansen
Slagelsevej 80
4180 Sorø

CVR-nr.: 31 49 90 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Sorø

Bestyrelse

Niels Carl Møller Hansen, formand
Stephen Frans Møller Hansen
Lise Møller Hansen

Direktion

Lise Møller Hansen, direktør

Revisor

Funder & Ostefeld Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved besiddelse og udlejning af boligejendomme samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør kr. 12.781.318. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.009.000, jf. omtale heraf i regnskabsnote 5.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.954.929, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.459.297.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels Møller Properties ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 samt 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter, indregnes lineært i lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, omkostninger til lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

FUNDER & OSTENFELD

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		690.551	673.490
Personaleomkostninger	1	<u>-249.048</u>	<u>-212.868</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		441.503	460.622
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>2.245.203</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		2.686.706	460.622
Finansielle indtægter	2	95.564	107.480
Finansielle omkostninger	3	<u>-272.916</u>	<u>-290.535</u>
Resultat før skat		2.509.354	277.567
Skat af årets resultat	4	<u>-554.425</u>	<u>-61.065</u>
Årets resultat		<u>1.954.929</u>	<u>216.502</u>
Foreslået udbytte		150.000	0
Overført resultat		<u>1.804.929</u>	<u>216.502</u>
		<u>1.954.929</u>	<u>216.502</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>12.781.318</u>	<u>10.536.115</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.781.318</u>	<u>10.536.115</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.781.318</u>	<u>10.536.115</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	227.978
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		47.127	67.246
Andre tilgodehavender		209.387	176.987
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.172</u>
Tilgodehavender		<u>256.514</u>	<u>476.383</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>256.514</u>	<u>476.383</u>
Aktiver i alt		<u>13.037.832</u>	<u>11.012.498</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.184.297	379.368
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	0
Egenkapital	6	2.459.297	504.368
Hensættelse til udskudt skat		550.476	32.197
Hensatte forpligtelser i alt		550.476	32.197
Gæld til realkreditinstitutter		8.897.998	9.222.697
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.897.998	9.222.697
Gæld til realkreditinstitutter	7	296.807	283.686
Banker	7	429.662	569.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.545	25.318
Selskabsskat		36.146	61.065
Anden gæld		49.395	33.626
Deposita		292.506	280.336
Kortfristede gældsforpligtelser		1.130.061	1.253.236
Gældsforpligtelser i alt		10.028.059	10.475.933
Passiver i alt		13.037.832	11.012.498
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	249.048	212.868
	<u>249.048</u>	<u>212.868</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.546	0
Andre finansielle indtægter	87.009	107.480
Kursreguleringer	6.009	0
	<u>95.564</u>	<u>107.480</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	268.975	280.876
Kursreguleringer omkostninger	3.941	9.659
	<u>272.916</u>	<u>290.535</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	36.146	61.065
Årets udskudte skat	518.279	0
	<u>554.425</u>	<u>61.065</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	<u>10.536.115</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>10.536.115</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Årets værdireguleringer	<u>2.245.203</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>2.245.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>12.781.318</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 1.035 m² beliggende i Sorø og 1 boligejendom på i alt 346 m² beliggende i Ringsted. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet på sædvanlige lejekontrakter for boligejendomme.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Boligejendomme beliggende i Sorø pr. 31. december 2017: 5,78%

Boligejendom beliggende i Ringsted pr. 31. december 2017: 6,0%

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.009.000.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	379.368	0	504.368
Årets resultat	0	1.804.929	150.000	1.954.929
Egenkapital 31. december 2017	125.000	2.184.297	150.000	2.459.297

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	8.897.998	9.222.697
Langfristet del	8.897.998	9.222.697
Inden for et år	296.807	283.686
	9.194.805	9.506.383

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.009.000, jf. omtale heraf i note 5.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N. M. Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2017 eller senere.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.195, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 12.781.318.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 877 der giver pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssige værdi af tkr. 12.781.318.