

# **NIELS MØLLER PROPERTIES ApS**

Slagelsevej 80  
4180 Sorø

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**10/06/2019**

---

**Stephen Hansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            NIELS MØLLER PROPERTIES ApS  
                                  Slagelsevej 80  
                                  4180 Sorø

                                  Telefonnummer: 57835852

                                  CVR-nr:            31499011

                                  Regnskabsår:    01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for NIELS MØLLER PROPERTIES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sorø, den 10/06/2019

## Direktion

Lise Møller Hansen

## Bestyrelse

Stephen Frans Møller Hansen

Niels Carl Møller Hansen

Lise Møller Hansen

# 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. 15.769.931. 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.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.686.942, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.996.239.

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

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, med de beløb, som vedrører regnskabsåret. Der foretages således periodisering af indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsåret, uanset hvornår betaling sker. Indtægter ved arbejde indregnes i takt med arbejdets udførelse. Indtægter ved salg af færdigvarer indregnes på leveringstidspunktet svarende til faktureringstidspunktet.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af tidligere begivenhed har retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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. Ved første indregning måles

aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse og balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Driftsmateriel

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede lineære afskrivninger over den forventede brugstid, 4 år. Inventar med en kostpris på under kr. 12.600 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse, da selskabets ledelse har bestemmende indflydelse på selskabet.

## Udskudt skat og skyldig skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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

posterings direkte på egenkapitalen. Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige

forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>775.391</b>	<b>690.551</b>
Personaleomkostninger .....		-156.000	-249.048
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>619.391</b>	<b>2.686.706</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.988.613	2.245.203
Andre finansielle indtægter .....		88.888	95.564
Øvrige finansielle omkostninger .....		-269.128	-272.916
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.427.764</b>	<b>2.509.354</b>
Skat af årets resultat .....		-740.822	-554.425
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.686.942</b>	<b>1.954.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		150.000	150.000
Overført resultat .....		2.536.942	1.804.929
<b>I alt .....</b>		<b>2.686.942</b>	<b>1.954.929</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		15.769.931	12.781.318
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>15.769.931</b>	<b>12.781.318</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.769.931</b>	<b>12.781.318</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	47.127
Andre tilgodehavender .....		248.284	209.387
Periodeafgrænsningsposter .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>248.284</b>	<b>256.514</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>248.284</b>	<b>256.514</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.018.215</b>	<b>13.037.832</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		4.721.239	2.184.297
Forslag til udbytte .....		150.000	150.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.996.239</b>	<b>2.459.297</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.215.648	550.476
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.215.648</b>	<b>550.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.587.584	8.897.998
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.587.584</b>	<b>8.897.998</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		295.000	296.807
Gæld til banker .....		351.071	429.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	25.545
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		110.979	0
Skyldig selskabsskat .....		75.650	36.146
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		25.318	49.395
Deposita .....		345.726	292.506
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.218.744</b>	<b>1.130.061</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.806.328</b>	<b>10.028.059</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.018.215</b>	<b>13.037.832</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings-ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	10.536.115
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.536.115</b>
Opskrivninger primo	2.245.203
Årets opskrivning	2.988.613
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.233.816</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.769.931</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N. M. Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.470 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2018 udgør t.kr. 15.770.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for ialt t.kr. 877 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af t.kr. 7.397.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1