

---

# ***Niels Møller Properties ApS***

Slagelsevej 80, 4180 Sorø

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 31 49 90 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2016

Stephen F.M. Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Niels Møller Properties ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 27. maj 2016

## Direktion

Lise Møller Hansen

## 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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 27. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Niels Møller Properties ApS Slagelsevej 80 4180 Sorø  Telefon: 57835852 Telefax: 57835852 Hjemmeside: nmproperties.dk  CVR-nr.: 31 49 90 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Sorø
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er investering.
<b>Bestyrelse</b>	Niels Carl Møller Hansen, formand Stephen Frans Møller Hansen Lise Møller Hansen
<b>Direktion</b>	Lise Møller Hansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>470.230</b>	<b>379.542</b>
Personaleomkostninger	1	-195.479	-163.152
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>274.751</b>	<b>216.390</b>
Finansielle indtægter	2	133.310	175.881
Finansielle omkostninger	3	-366.404	-310.171
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.657</b>	<b>82.100</b>
Skat af årets resultat	4	-9.451	-66.038
<b>Årets resultat</b>		<b>32.206</b>	<b>16.062</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		32.206	16.062
		<b>32.206</b>	<b>16.062</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		10.536.115	7.335.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.536.115</b>	<b>7.335.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	700.908
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>700.908</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.536.115</b>	<b>8.035.908</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.272	34.646
Andre tilgodehavender		121.721	262.772
Periodeafgrænsningsposter		4.172	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>146.165</b>	<b>297.418</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.063</b>	<b>499</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>147.228</b>	<b>297.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.683.343</b>	<b>8.333.825</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		162.866	130.660
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>287.866</b>	<b>255.660</b>
Hensættelse til udskudt skat		32.197	22.746
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>32.197</b>	<b>22.746</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.502.364	7.397.253
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>9.502.364</b>	<b>7.397.253</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	305.737	229.937
Kreditinstitutter		115.919	153.550
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.346
Selskabsskat		0	43.292
Anden gæld		439.260	228.041
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>860.916</b>	<b>658.166</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.363.280</b>	<b>8.055.419</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.683.343</b>	<b>8.333.825</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	194.012	162.021
Andre personaleomkostninger	<u>1.467</u>	<u>1.131</u>
	<b><u>195.479</u></b>	<b><u>163.152</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	4.655	43.784
Andre finansielle indtægter	<u>128.655</u>	<u>132.097</u>
	<b><u>133.310</u></b>	<b><u>175.881</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>366.404</u>	<u>310.171</u>
	<b><u>366.404</u></b>	<b><u>310.171</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	43.292
Årets udskudte skat	<u>9.451</u>	<u>22.746</u>
	<b><u>9.451</u></b>	<b><u>66.038</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	130.660	255.660
Årets resultat	0	32.206	32.206
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>162.866</b>	<b>287.866</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.231.572	6.702.598
Mellem 1 og 5 år	1.270.792	694.655
Langfristet del	9.502.364	7.397.253
Inden for 1 år	305.737	229.937
	<b>9.808.101</b>	<b>7.627.190</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.536.115	7.335.000
---	------------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 877, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	10.536.115	7.335.000
---	------------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Niels Møller Properties ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

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

## 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

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.