

NIELS MØLLER PROPERTIES ApS

Slagelsevej 80
4180 Sorø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

14/07/2020

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

e-mailadresse: nmproperties@nmproperties.dk

CVR-nr: 31499011

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 14/07/2020

Direktion

Lise Møller Hansen

Bestyrelse

Stephen Frans Møller Hansen

Lise Møller Hansen

Niels Carl 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.729.189, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.575.428.

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

Investeringsejendomme

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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		775.027	775.391
Personaleomkostninger		-117.000	-156.000
Resultat af ordinær primær drift		658.027	619.391
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.461.727	2.988.613
Andre finansielle indtægter		90.311	88.888
Øvrige finansielle omkostninger		-250.468	-269.128
Ordinært resultat før skat		3.959.597	3.427.764
Skat af årets resultat		-861.734	-740.822
Årets resultat		3.097.863	2.686.942
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	150.000
Overført resultat		2.947.863	2.536.942
I alt		3.097.863	2.686.942

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		19.231.658	15.769.931
Materielle anlægsaktiver i alt	1	19.231.658	15.769.931
Anlægsaktiver i alt		19.231.658	15.769.931
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		301.154	248.284
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender i alt		301.154	248.284
Likvide beholdninger		95	0
Omsætningsaktiver i alt		301.249	248.284
Aktiver i alt		19.532.907	16.018.215

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		7.669.102	4.721.239
Forslag til udbytte		150.000	150.000
Egenkapital i alt		7.944.102	4.996.239
Hensættelse til udskudt skat		1.990.905	1.215.648
Hensatte forpligtelser i alt		1.990.905	1.215.648
Gæld til realkreditinstitutter		8.260.741	8.587.584
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.260.741	8.587.584
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	295.000
Gæld til banker		305.354	351.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		261.105	110.979
Skyldig selskabsskat		86.477	75.650
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.147	25.318
Deposita		355.076	345.726
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.337.159	1.218.744
Gældsforpligtelser i alt		9.597.900	9.806.328
Passiver i alt		19.532.907	16.018.215

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	10.536.115
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	10.536.115
Opskrivninger primo	5.233.816
Årets opskrivning	3.461.727
Opskrivninger ultimo	8.695.543
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.231.658

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N. M. Holding ApS (Administrationsselskab) 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. 8.100 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2019 udgør t.kr. 17.486.

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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1