

EJENDOMSSELSKABET NIELSEN & NIELSEN ApS

Njalsgade 43, 3 tv
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

17/01/2016

Glenn Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET NIELSEN & NIELSEN ApS
Njalsgade 43, 3 tv
2300 København S

CVR-nr: 35411097
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Alm. Brand Bank A/S
Midtermolen 7
2100 København S
DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Nielsen & Nielsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/01/2016

Direktion

Glenn Nielsen
Direktør

Kristen Nielsen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

For næste regnskabsår har vi valgt at undlade at lade årsrapporten revidere og erklærer samtidig, at to af følgende grænser ikke har været overskredet de seneste to regnskabsår:

En balancesum på kr. 4 mio.

en nettoomsætning på kr. 8 mio.

et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i løbet af regnskabsåret på 12.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere, udvikle, administrere og drive handel med fastejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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

Aktiver og forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets eller forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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. Resultatopgørelse

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra ejendomme samt indtægter fra vedligehold.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Omkostninger

Repræsenterer primært omkostninger årets drifts og administrationsomkostninger fra ejendomme der afholdes for at erhverve indtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt eventuelle tab og gevinster fra finansielle forpligtigelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balance

Ejendomme

Måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte

tilknyttede omkostninger. Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af vurdering af afkast på sammenlignelige ejendomme samt det generelle prisniveau i markedet. Der avendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdien.

Ændringer i dagsværdien af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af ejendomme.

Igangværende projekter måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter måles efterfølgende til dagsværdi.

Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendomme eller igangværende projekter.

Avancer ved salg af ejendomme måles som salgssummen fratrukket direkte henførbare salgskomkostninger samt den aktiverede kostpris fratrukket eventuelle værdireguleringer. Avancen indregnes i resultatopgørelsen under avance ved salg af ejendomme.

Andre materielle anlægsaktiver

Måles ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske brugstid, som er 5-10 år.

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsninger

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på

23,5%.

Gældsforpligtigelser

Til finansiering af ejendomme anvendes realkreditlån, moderselskabslån eller anden finansiering. Lånene optages med enten fast eller variable rente.

Finansielle gældsforpligtigelser til realkredit- og andre finansielle institutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtigelser til realkredit- og andre finansielle institutter til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen.

Hvis finansielle gældsforpligtigelser til realkredit- og andre finansielle institutter ikke måles til dagsværdi, skal de måles til amortiseret kostpris, hvilket vil medføre, at dagsværdireguleringer af de finansielle gældsforpligtigelser ikke løbende afspejles i resultatopgørelsen, men tidligst i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af gælden.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtigelser indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle indtægter ved gevinst eller udgifter ved tab. Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtigelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtigelser indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle omkostninger.

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Indregnet under forpligtigelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		108.500	86.536
Eksterne omkostninger		-86.233	-26.674
Bruttoresultat		22.267	59.862
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-51.504	-26.823
Resultat af ordinær primær drift		-29.237	33.039
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		667.247	
Andre finansielle indtægter		56	32
Øvrige finansielle omkostninger		-13.102	-856
Ordinært resultat før skat		624.964	32.215
Skat af årets resultat		-139.817	-15.393
Årets resultat		485.147	16.822
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	
Overført resultat		485.147	16.822
I alt		485.147	16.822

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		2.309.391	688.382
Materielle anlægsaktiver i alt		2.309.391	688.382
Anlægsaktiver i alt		2.309.391	688.382
Tilgodehavende skat		0	9.909
Tilgodehavender i alt		0	9.909
Likvide beholdninger		44.529	568.009
Omsætningsaktiver i alt		44.529	577.918
Aktiver i alt		2.353.920	1.266.300

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		963.360	478.138
Egenkapital i alt		1.213.360	728.138
Hensættelse til udskudt skat		165.556	
Hensatte forpligtelser i alt		165.556	
Gæld til realkreditinstitutter		693.830	
Deposita		45.000	15.572
Langfristede gældsforpligtelser i alt		738.830	15.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		900	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		224.351	500.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			14.740
Periodeafgrænsningsposter		10.923	7.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		236.174	522.590
Gældsforpligtelser i alt		975.004	538.162
Passiver i alt		2.353.920	1.266.300