

**Nielsen & Larsen Ejendomme ApS**

Æbelholtsdamvej 7

3320 Skævinge

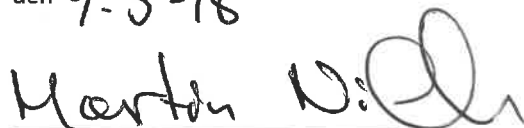
CVR-nummer 36456043

**Årsrapport**

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 4.5.18



Martin Højland Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nielsen & Larsen Ejendomme ApS  
Æbelholtsdamvej 7  
3320 Skævinge

Telefon: 20490797  
CVR-nummer: 36456043  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Martin Larsen  
Martin Højland Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

Kontaktperson:  
Peter Jørgensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, 16. april 2018

Direktionen:



Martin Larsen



Martin Højland Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nielsen & Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hillerød, 16. april 2018

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390



Peter Jørgensen  
Registreret revisor

mne3069

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejning og handel med ejendomme og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>248.969</b>	<b>170</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	10.413	30
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>259.382</b>	<b>200</b>
1	Finansielle omkostninger	-136.638	-118
	<b>Resultat før skat</b>	<b>122.744</b>	<b>82</b>
2	Skat af årets resultat	-27.763	-14
	<b>Årets resultat</b>	<b>94.981</b>	<b>68</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	94.981	68
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>94.981</b>	<b>68</b>

Note	<b>Balance</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	4.900.000	3.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.900.000</b>	<b>3.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.900.000</b>	<b>3.700</b>
	Andre tilgodehavender	0	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.900.000</b>	<b>3.704</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	434.417	339
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>484.417</b>	<b>389</b>
	Hensættelser til udskudt skat	95.169	93
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>95.169</b>	<b>93</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.500	62
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>97.500</b>	<b>62</b>
	Kreditinstitutter	1.716.676	1.699
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	811.266	439
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.659.019	1.003
	Selskabsskat	29.953	4
	Anden gæld	6.000	15
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.222.914</b>	<b>3.160</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.415.583</b>	<b>3.315</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.900.000</b>	<b>3.704</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	56.128 32
	Andre finansielle omkostninger	80.510 86
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>136.638 118</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	25.472 4
	Regulering af udskudt skat	2.291 15
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0 -5
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>27.763 14</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	
		<b>Virksom-</b>
		<b>hedskapi-</b>
		<b>tal</b>
		<b>1.000 DKK</b>
		<b>Overført</b>
		<b>resultat</b>
		<b>1.000 DKK</b>
		<b>I alt</b>
		<b>1.000 DKK</b>
	Saldo primo	50 339 389
	Årets resultat	0 95 95
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50 434 484</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har som sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.601, der giver pant i grund og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 4.900.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til værdiansættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 4,75 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til virksomhedens drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Udbytte

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.