

# Ejendomsselskabet Nielsen ApS

Borgmester Nielsens Vej 96  
3700 Rønne

Årsrapport  
11. februar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/07/2020**

---

**Kenneth Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse .....	5
-------------------------	---

Balance .....	6
---------------	---

Noter .....	8
-------------	---

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Nielsen ApS  
Borgmester Nielsens Vej 96  
3700 Rønne

e-mailadresse: kontakt@oebm.dk

CVR-nr: 40268308

Regnskabsår: 11/02/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

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

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 2.233.223 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.283.223.

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Resultatopgørelse 11. feb. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>145.371</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>145.371</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.851.380
Andre finansielle omkostninger .....		-133.455
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.863.296</b>
Skat af årets resultat .....	1	-630.073
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.233.223</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		2.233.223
<b>I alt .....</b>		<b>2.233.223</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Grunde og bygninger .....		6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.500.000</b>
Tilgodehavender moms og afgifter .....		156.078
Andre tilgodehavender .....		37.672
Periodeafgrænsningsposter .....		4.967
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>198.717</b>
Likvide beholdninger .....		62.690
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>261.407</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.761.407</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		2.233.223
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.283.223</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		630.073
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>630.073</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		2.039.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.039.874</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		123.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		392.098
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.165.519
Periodeafgrænsningsposter .....		20.400
Deposita .....		106.571
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.808.237</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.848.111</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.761.407</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	630.073
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<u>630.073</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	3.648.620
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.648.620</u></b>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer	2.851.380
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>2.851.380</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.500.000</u></b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KN Estate And Business Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt kr. 2.163.523 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 6.500.000.

## **5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi**

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i afkastet for den enkelte ejendom. De anvendte afkastkrav afspejler den enkelte ejendoms beliggenhed, omsættelighed, genudlejningsmuligheder m.v.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## **6. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder**

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret