

Erik Nielsen Kalundborg ApS

Kordilgade 10

4400 Kalundborg

CVR-nummer 50721728

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016



Erik Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Erik Nielsen Kalundborg ApS
Kordilgade 10
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune: Kalundborg
CVR-nummer: 50721728
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Erik Nielsen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Erik Nielsen Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 27. maj 2016

Direktionen:



Erik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Erik Nielsen Kalundborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erik Nielsen Kalundborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Slagelse, 27. maj 2016

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Karsten Kildegaard

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive handel, finansiering og investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i år haft et resultat på -158 TDKK. Efter indregning af årets underskud udgør egenkapitalen 2.332 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, da der i regnskabsåret har været afholdt store udgifter til vedligeholdelse af ejendommene.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme og salg af ydelser i den forbindelse indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammen-
draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab
vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteord-
ningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Med henvisning til årsregnskabslovens § 38 er selskabets investeringsejendomme værdiansat til dagværdi, og
værdireguleringerne føres i resultatopgørelsen. Værdiregulering af finansielle gældsposter, der kan henføres til
investeringsejendomme, indregnes under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgø-
relsen.

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
poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og even-
tuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendom-
mens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke
uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Måling foretages af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende
driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes
en afkastbaseret model. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7%.

Reguleringer til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejen-

Anvendt regnskabspraksis

domme". Opskrivninger i forhold til anskaffelsessum indregnes som fri kapital under posten "overført overskud" under egenkapitalen.

Kunst

Kunst måles til kostpris. Der afskrives ikke på kunst.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på 5 år. Restværdien udgør 0%.

Anskaffelser med en kostpris under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	240.432	196
1	Personaleomkostninger	-70.701	-66
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-28.600	-29
	Resultat før finansielle poster	141.131	101
	Indtægter af andre kapitalandele	1.525	6
	Finansielle indtægter	108.958	111
	Finansielle omkostninger	-430.588	-406
	Ordinært resultat før skat	-178.973	-188
	Værdiregulering investeringsejendomme	-12.235	-157
	Resultat før skat	-191.209	-345
	Skat af årets resultat	32.956	133
	Årets resultat	-158.253	-212
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	50.600	50
	Overført resultat	-208.853	-262
	Resultatdisponering i alt	-158.253	-212

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	11.331.826	11.335
	Kunstnerisk udsmykning	10.000	10
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	47.667	76
	Materielle anlægsaktiver	11.389.493	11.421
	Anlægsaktiver i alt	11.389.493	11.421
	Tilgodehavender	0	35
	Tilgodehavende skat	229	0
	Andre tilgodehavender	17.865	13
	Periodeafgrænsningsposter	9.323	9
	Tilgodehavender	27.417	58
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.302.428	1.368
	Værdipapirer og kapitalandele	1.302.428	1.368
	Likvide beholdninger	251.362	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.581.208	1.426
	Aktiver i alt	12.970.700	12.847

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	2.080.918	2.125
	Foreslået udbytte	50.600	50
3	Egenkapital i alt	2.331.518	2.374
	Hensættelser til udskudt skat	269.988	256
	Hensatte forpligtelser	269.988	256
	Gæld til realkreditinstitutter	9.459.001	8.744
	Anden gæld	132.252	360
4	Langfristede gældsforpligtelser	9.591.253	9.104
	Gæld til realkreditinstitutter	86.189	53
	Anden gæld overført fra langfristet gæld	251.685	236
	Kreditinstitutter	0	450
	Deposita	233.765	229
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.093	33
	Anden gæld	115.209	111
	Kortfristede gældsforpligtelser	777.941	1.112
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	10.639.182	10.473
	Passiver i alt	12.970.700	12.847
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Løn og gager	60.045	51		
Andre omkostninger til social sikring	7.379	8		
Øvrige personaleomkostninger	3.277	7		
Personaleomkostninger i alt	70.701	66		
2 Investeringsejendomme				
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2013 udgør 14.510 TDKK				
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	200	2.125	50	2.374
Udbetalt udbytte	0	0	-50	-50
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	165	0	165
Årets resultat	0	-208	51	-158
Egenkapital ultimo	200	2.081	51	2.332
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		9.125.352		8.546
5 Eventualforpligtelser				
Ingen.				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 9.540 TDKK, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.332 TDKK.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.330 TDKK, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.				