

Erik Nielsen Kalundborg ApS
Kordilgade 10
4400 Kalundborg

CVR-nummer 50721728

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. maj 2018



Erik Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Erik Nielsen Kalundborg ApS
Kordilgade 10
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune: Kalundborg
CVR-nummer: 50721728
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Erik Nielsen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 8. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores

Den uafhængige revisors erklæringer

viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, 8. maj 2018

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Karsten Kildegaard

Registreret revisor

mne1112

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 overskud på 1.464 TDKK, heraf udgør værdiregulering af investeringsejendomme 1.831 TDKK. Efter indregning af årets overskud udgør egenkapitalen 3.552 TDKK.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	237.145	259
1	Personaleomkostninger	-40.173	-47
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-31.509	-29
	Andre driftsomkostninger	-47.500	0
	Resultat før finansielle poster	117.963	183
	Indtægter af andre kapitalandele	0	2
	Finansielle indtægter	93.982	101
	Finansielle omkostninger	-606.568	-442
	Ordinært resultat før skat	-394.623	-155
	Værdiregulering investeringsejendomme	1.830.506	-247
	Resultat før skat	1.435.883	-403
	Skat af årets resultat	28.593	31
	Årets resultat	1.464.476	-372
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	100.000	150
	Overført resultat	1.364.476	-522
	Resultatdisponering i alt	1.464.476	-372

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	9.108.066	11.079
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	106.416	48
	Materielle anlægsaktiver	9.214.482	11.127
	Anlægsaktiver i alt	9.214.482	11.127
	Tilgodehavender	0	94
	Andre tilgodehavender	11.385	12
	Periodeafgrænsningsposter	6.195	6
	Tilgodehavender	17.580	112
	Andre værdipapirer og kapitalandele	900.121	1.204
	Værdipapirer og kapitalandele	900.121	1.204
	Likvide beholdninger	428.997	71
	Omsætningsaktiver i alt	1.346.699	1.386
	Aktiver i alt	10.561.181	12.513

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	3.252.090	1.755
	Foreslået udbytte	100.000	150
2	Egenkapital i alt	3.552.090	2.105
	Hensættelser til udskudt skat	265.804	294
	Hensatte forpligtelser	265.804	294
	Gæld til realkreditinstitutter	6.240.422	9.276
3	Langfristede gældsforpligtelser	6.240.422	9.276
	Gæld til realkreditinstitutter	177.362	176
	Gæld til realkreditinstitutter, renteswap	0	133
	Deposita	186.045	250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.212	82
	Anden gæld	96.246	197
	Kortfristede gældsforpligtelser	502.865	838
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.009.091	10.409
	Passiver i alt	10.561.181	12.513
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	32.064 37			
	Andre omkostninger til social sikring	5.724 8			
	Øvrige personaleomkostninger	2.385 2			
	Personaleomkostninger i alt	40.173 47			
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1			
2	Egenkapital				
	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt	
	hedskapi-	resultat	udbytte		
	tal				
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	200	1.755	150	2.105
	Udbetalt udbytte	0	0	-150	-150
	Regulering af finansielle instrumenter over egenkapitalen	0	133	0	133
	Årets resultat	0	1.364	100	1.464
	Egenkapital ultimo	200	3.252	100	3.552
3	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.462.385	8.949		
4	Eventualforpligtelser				
	Garantistillelse af pengeinstitut i forbindelse med ejendomshandel udgør 2.280 TDKK				
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 6.418 TDKK, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.108 TDKK.				
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.330 TDKK, der giver pant i ovenstående investerings-ejendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.				

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.

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 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 resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventu-elle 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20%

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

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

Anvendt regnskabspraksis

sig 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.