

# **Erik Nielsen, Kalundborg ApS**

Højen 1, Himmelev, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 50 72 17 28

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.06.22

Per Nykjær  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Erik Nielsen, Kalundborg ApS  
Højen 1, Himmelev  
4000 Roskilde  
Telefon: 51 22 48 32  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 50 72 17 28  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Per Nykjær

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Erik Nielsen, Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. juni 2022

**Direktionen**

Per Nykjær

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Erik Nielsen, Kalundborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erik Nielsen, Kalundborg ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 2. juni 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Steffen Møller Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19784

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -1.036.194 mod DKK 25.796 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.041.588.

## Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>438.106</b>	<b>123.745</b>
1	Personaleomkostninger	0	-3.920
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>438.106</b>	<b>119.825</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.500	-13.500
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>424.606</b>	<b>106.325</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-834.465	-60.595
	Andre driftsomkostninger	-725.065	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.134.924</b>	<b>45.730</b>
	Finansielle indtægter	32.568	102.966
	Finansielle omkostninger	-124.742	-122.900
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.227.098</b>	<b>25.796</b>
	Skat af årets resultat	190.904	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.036.194</b>	<b>25.796</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	Overført resultat	-1.036.194	-174.204
	<b>I alt</b>	<b>-1.036.194</b>	<b>25.796</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.800.000	8.969.405
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	104.625
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.800.000</b>	<b>9.074.030</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.800.000</b>	<b>9.074.030</b>
	Periodeafgrænsningsposter	4.205	4.168
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.205</b>	<b>4.168</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	775.000
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>775.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.202.490</b>	<b>60.280</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.206.695</b>	<b>839.448</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.006.695</b>	<b>9.913.478</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.841.588	2.877.782
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.041.588</b>	<b>3.277.782</b>
	Hensættelser til udskudt skat	573.163	764.066
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>573.163</b>	<b>764.066</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.901.249	5.139.481
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.901.249</b>	<b>5.139.481</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	259.652	333.509
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Deposita	120.000	198.000
	Anden gæld	91.043	180.640
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>490.695</b>	<b>732.149</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.391.944</b>	<b>5.871.630</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.006.695</b>	<b>9.913.478</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	200.000	2.877.782	200.000	3.277.782
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.036.194	0	-1.036.194
Saldo pr. 31.12.21	200.000	1.841.588	0	2.041.588

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	0	3.920
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	7.032.493
Afgang i året	-1.908.045
Kostpris pr. 31.12.21	5.124.448
Opskrivninger pr. 01.01.21	3.545.226
Opskrivninger i året	-1.261.360
Opskrivninger pr. 31.12.21	2.283.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-1.608.314
Afskrivninger i året	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-1.608.314
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	5.800.000

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	259.652	2.845.911	4.160.901	5.472.990
I alt	259.652	2.845.911	4.160.901	5.472.990

### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	5.800.000	5.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-834.465	-834.465

Selskabet anvender normalt normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. For 2021 er ejendommen vurderet af ekstern valuar. Den opgjorte handelsværdi svarer til et investeringsafkast på 7,75%, beregnet på grundlag af den aktuelle leje med fradrag af budgetterede udgifter. En ændring i afkastkrav på +/- 0,5% vil medføre en ændring af værdien på ca. tDKK 380.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.161 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 1.880, med pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.