

Ernst Nielsen A/S
Taastrup Hovedgade 80
2630 Taastrup

CVR-nummer 78 52 03 10

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 19. maj 2018

Bøje Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ernst Nielsen A/S
Taastrup Hovedgade 80
2630 Taastrup

Hjemstedskommune: Høje Taastrup
CVR-nummer: 78 52 03 10
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Bøje Ernst Nielsen
Morten Wiberg
Maibritt Wiberg
Niels Winther Nielsen
Mette Holst Hirsbæk

Direktion

Mette Holst Hirsbæk

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ernst Nielsen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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.

Taastrup, 22. februar 2018

Direktionen:

Mette Holst Hirsbæk

Bestyrelsen:

Bøje Ernst Nielsen
Formand

Morten Wiberg

Maibritt Wiberg

Niels Winther Nielsen

Mette Holst Hirsbæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ernst Nielsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ernst Nielsen A/S 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 Etske 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.

Roskilde, 22. februar 2018

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen

Partner, registreret revisor

mne3328

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ifølge vedtægterne køb, salg og administration af fast ejendom samt andre formueaktiver.

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 resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

	2017	2016
Note	DKK	1.000 DKK
<hr/>		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	335.437	961
Finansielle indtægter	44.892	0
Finansielle omkostninger	-118.842	-177
Resultat før skat	261.487	784
Skat af årets resultat	-11.430	-173
Årets resultat	250.057	611
<hr/>		
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	150.000	150
Overført resultat	100.057	461
Resultatdisponering i alt	250.057	611

1 Antal beskæftigede

		2017	2016
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendom	13.500.000	13.500
	Materielle anlægsaktiver	13.500.000	13.500
	Anlægsaktiver i alt	13.500.000	13.500
	Andre tilgodehavender	33.319	0
	Tilgodehavender	33.319	0
	Likvide beholdninger	2.362	366
	Omsætningsaktiver i alt	35.680	366
	Aktiver i alt	13.535.680	13.866

		2017	2016
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	6.108.402	6.008
	Foreslået udbytte	150.000	150
	Egenkapital i alt	7.258.402	7.158
	Hensættelser til udskudt skat	1.001.155	1.038
	Hensatte forpligtelser	1.001.155	1.038
	Gæld til realkreditinstitutter	3.432.623	4.100
5	Langfristede gældsforpligtelser	3.432.623	4.100
	Gæld til realkreditinstitutter	624.066	612
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	673.330	706
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.577	79
	Selskabsskat	48.527	172
	Anden gæld	450.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.843.500	1.570
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.277.278	6.708
	Passiver i alt	13.535.680	13.866
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017	2016
Note	DKK	1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse		
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
Virksomhedskapital, primo	1.000.000	1.000
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
Overført resultat, primo	6.008.345	5.547
Årets overførte resultat	100.057	461
Overført resultat	6.108.402	6.008
Foreslået udbytte, primo	150.000	0
Udbetaling af udbytte	-150.000	0
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150
Foreslået udbytte	150.000	150
Egenkapital i alt	7.258.402	7.158

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	8.805.048	8.805
Kostpris 31. december	8.805.048	8.805
Dagsværdiregulering 1. januar	4.694.952	4.695
Dagsværdireguleringer 31. december	4.694.952	4.695
Investeringsejendom i alt	13.500.000	13.500

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom beliggende i Taastrup, som blev anskaffet i 1999. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen og værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav:

	0,25	Basis	-0,25
Afkastprocent	7,00	6,75	6,50
Dagsværdi	13.000.000	13.500.000	14.000.000
Ændring i dagsværdi	-500.000	0	500.000

Noter		2017	2016
		DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.260.465	1.591
6	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.057, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 13.500.		

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.

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

Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrasket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammentrækket i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Wiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-801445496966

IP: 194.255.119.1

2018-04-27 08:51:06Z

NEM ID 

Mette Holst Hirsbæk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-198223633136

IP: 87.49.146.97

2018-04-27 19:10:24Z

NEM ID 

Mette Holst Hirsbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198223633136

IP: 87.49.146.97

2018-04-27 19:10:24Z

NEM ID 

Maibritt Wiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-425312232612

IP: 93.161.24.202

2018-04-28 07:40:19Z

NEM ID 

Niels Winther Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381132832275

IP: 87.52.53.105

2018-04-30 18:00:27Z

NEM ID 

Bøje Ernst Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-491230304485

IP: 87.58.239.237

2018-05-14 18:58:32Z

NEM ID 

John Lorey Petersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.68.54

2018-05-14 19:02:33Z

NEM ID 

Bøje Ernst Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-491230304485

IP: 87.58.239.237

2018-05-18 18:08:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DA0EH-JFHU0-CM7P0-PP6CP-CBCV0-85EEEX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**