



E C O M E N T O R

**Ernst Nielsen A/S**

Taastrup Hovedgade 80

2630 Taastrup

CVR-nr. 78 52 03 10

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/05 2016

---

Ernst Nielsen

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ernst Nielsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 12. april 2016

## Direktion

Mette Holst Hirsbæk

## Bestyrelse

Bøje Ernst Nielsen

Mette Holst Hirsbæk

Morten Wiberg

Niels Winther Nielsen

Maibritt Wiberg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne i Ernst Nielsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ernst Nielsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Kgs. Lyngby, den 12. april 2016

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Marianne Bratholm  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ernst Nielsen A/S  
Taastrup Hovedgade 80  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 78 52 03 10  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. april 1985  
Hjemsted: Høje Taastrup

## Bestyrelse

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

## Direktion

Mette Holst Hirsbæk

## Revisor

ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt andre formueaktiviteter, herunder værdipapirer, aktier og anpartar i andre selskaber.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 614.212, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.697.320.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>917.152</b>	<b>737.187</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>917.152</b>	<b>737.187</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	1	63.628	-463.977
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>980.780</b>	<b>273.210</b>
Finansielle indtægter		4.081	0
Finansielle omkostninger	2	-231.562	-323.850
<b>Resultat før skat</b>		<b>753.299</b>	<b>-50.640</b>
Skat af årets resultat	3	-139.087	127.535
<b>Årets resultat</b>		<b>614.212</b>	<b>76.895</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		150.000	0
Overført resultat		464.212	76.895
		<b>614.212</b>	<b>76.895</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>13.500.000</b></u>	<u><b>13.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.500.000</b></u>	<u><b>13.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.059	211.455
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.059</b></u>	<u><b>213.455</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>370.233</b></u>	<u><b>416.403</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>379.292</b></u>	<u><b>629.858</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.879.292</b></u></u>	<u><u><b>14.129.858</b></u></u>



## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		5.547.320	5.083.106
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>150.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>6.697.320</u></b>	<b><u>6.083.106</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.037.839</u>	<u>998.674</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.037.839</u></b>	<b><u>998.674</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.719.095</u>	<u>5.479.337</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>4.719.095</u></b>	<b><u>5.479.337</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	567.000	545.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	21.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser		758.116	729.947
Selskabsskat		99.922	60.540
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>211.455</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.425.038</u></b>	<b><u>1.568.741</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.144.133</u></b>	<b><u>7.048.078</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.879.292</u></b>	<b><u>14.129.858</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendom	<u>0</u>	<u>-518.750</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>0</b></u>	<u><b>-518.750</b></u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>63.628</u>	<u>54.773</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u><b>63.628</b></u>	<u><b>54.773</b></u>
	<u><b>63.628</b></u>	<u><b>-463.977</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>231.562</u>	<u>323.850</u>
	<u><b>231.562</b></u>	<u><b>323.850</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.922	60.540
Årets udskudte skat	<u>39.165</u>	<u>-188.075</u>
	<u><b>139.087</b></u>	<u><b>-127.535</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	8.981.198
Afgang i årets løb	<u>-176.150</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>8.805.048</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.518.802
Årets værdireguleringer	<u>176.150</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>4.694.952</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>13.500.000</u></u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,25 % <u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>6,50</u>	<u>6,75</u>	<u>7,00</u>
Dagsværdi	<u>14.000.000</u>	<u>13.500.000</u>	<u>13.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>-500.000</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	5.083.108	0	6.083.108
Årets resultat	0	464.212	150.000	614.212
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.547.320</b>	<b>150.000</b>	<b>6.697.320</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.024.337	5.286.095	567.000	1.929.903
	<b>6.024.337</b>	<b>5.286.095</b>	<b>567.000</b>	<b>1.929.903</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover hvad der fremgår i årsrapporten.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Maibritt Wiberg, Taastrup  
Morten Wiberg, København  
Bøje Nielsen, Kløvested  
Mette Holst Hirsbæk, Rødovre  
Niels Ole Nielsen, Frederiksberg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ernst Nielsen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug..

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, samt resultatet før 2015 korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.