

Ernst Nielsen A/S

Taastrup Hovedgade 80
2630 Taastrup
CVR-nr. 78 52 03 10

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2017

Bøje Ernst Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 18. april 2017

Direktion

Mette Holst Hirsbæk

Bestyrelse

Bøje Ernst Nielsen

Mette Holst Hirsbæk

Morten Wiberg

Niels Winther Nielsen

Maibritt Wiberg

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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, 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 18. april 2017

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
Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et overskud på kr. 611.026, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.158.345.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		961.075	917.152
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	1	<u>-29.587</u>	<u>63.628</u>
Resultat før finansielle poster		931.488	980.780
Finansielle indtægter	2	0	4.081
Finansielle omkostninger	3	<u>-147.723</u>	<u>-231.562</u>
Resultat før skat		783.765	753.299
Skat af årets resultat	4	<u>-172.739</u>	<u>-139.087</u>
Årets resultat		<u>611.026</u>	<u>614.212</u>
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		150.000	150.000
Overført resultat		<u>461.026</u>	<u>464.212</u>
		<u>611.026</u>	<u>614.212</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>9.059</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>9.059</u>
Likvide beholdninger		<u>366.219</u>	<u>370.233</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>366.219</u>	<u>379.292</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.866.219</u></u>	<u><u>13.879.292</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.008.345	5.547.320
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Egenkapital	6	<u>7.158.345</u>	<u>6.697.320</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.038.252</u>	<u>1.037.839</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.038.252</u>	<u>1.037.839</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.100.026</u>	<u>4.719.095</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.100.026</u>	<u>4.719.095</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	611.947	567.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.130	41.655
Selskabsskat		172.326	99.922
Anden gæld		25.000	25.000
Deposita		<u>706.017</u>	<u>691.461</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.569.596</u>	<u>1.425.038</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.669.622</u>	<u>6.144.133</u>
Passiver i alt		<u>13.866.219</u>	<u>13.879.292</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-29.587</u>	<u>63.628</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-29.587</u>	<u>63.628</u>
	<u>-29.587</u>	<u>63.628</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>4.081</u>
	<u>0</u>	<u>4.081</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>147.723</u>	<u>231.562</u>
	<u>147.723</u>	<u>231.562</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	172.326	99.922
Årets udskudte skat	<u>413</u>	<u>39.165</u>
	<u>172.739</u>	<u>139.087</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	8.805.048
Kostpris 31. december 2016	8.805.048
Værdireguleringer 1. januar 2016	4.694.952
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2016	4.694.952
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	13.500.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2016 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.

Nedenstående er afrundet til nærmeste t.kr. 500.

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

Noter

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	5.547.319	150.000	6.697.319
Betalt ordinært udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	461.026	150.000	611.026
Egenkapital 31. december 2016	<u>1.000.000</u>	<u>6.008.345</u>	<u>150.000</u>	<u>7.158.345</u>

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.286.095</u>	<u>4.711.973</u>	<u>611.947</u>	<u>1.590.932</u>
	<u>5.286.095</u>	<u>4.711.973</u>	<u>611.947</u>	<u>1.590.932</u>

8 Eventualposter m.v.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.712, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 13.500.

Noter

10 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra der er foretaget reklassifikation af enkelte sammenligningstal.

Årsrapporten for 2016 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til 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 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, samt resultatet før 2016 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 resultatopførelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.