

Ernst Nielsen A/S

Tornbjergvej 14

4140 Borup

CVR-nummer 78 52 03 10

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2022

Bøje Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	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
Tornbjergvej 14
4140 Borup

Hjemstedskommune: Køge
CVR-nummer: 78 52 03 10
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, 2. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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, 2. maj 2022

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.

	2021	2020
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	955.420	1.075
Finansielle indtægter	6.709	8
Finansielle omkostninger	-58.924	-75
Resultat før skat	903.204	1.008
Skat af årets resultat	-198.646	-221
Årets resultat	704.558	786
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	500.000	500
Overført resultat	204.558	286
Resultatdisponering i alt	704.558	786
1	Antal beskæftigede	

		2021	2020
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	13.924	7
	Tilgodehavender	13.924	7
	Likvide beholdninger	45.097	40
	Omsætningsaktiver i alt	59.020	47
	Aktiver i alt	13.559.020	13.547

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	7.501.684	7.297
	Foreslået udbytte	500.000	500
	Egenkapital i alt	9.001.684	8.797
	Hensættelser til udskudt skat	998.450	999
	Hensatte forpligtelser	998.450	999
	Gæld til realkreditinstitutter	1.432.000	1.613
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.432.000	1.613
	Gæld til realkreditinstitutter	186.775	537
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	717.667	746
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.997	84
	Selskabsskat	198.959	221
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	959.488	550
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.126.886	2.139
	Gældsforpligtelser i alt	3.558.886	3.751
	Passiver i alt	13.559.020	13.547
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	1.000	7.297	500	8.797
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	205	500	705
Egenkapital ultimo	1.000	7.502	500	9.002

	2021	2020
Noter	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
Investeringsejendomme i alt	13.500.000	13.500

Investeringsejendommen består af 1 udlejningsejendom beliggende i Taastrup, som blev anskaffet i 1999. Ejendommen er stort set 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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,50 %.

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	5,75	5,50	5,25
Dagsværdi	13.000.000	13.500.000	14.000.000
Ændring i dagsværdi	-500.000	0	500.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	633.966	811
--	---------	-----

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.599, er der givet pant i grunde og bygninger nominelt TDKK 3.265, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens 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.”

Niels Winther Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381132832275

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-05-30 16:18:41 UTC

NEM ID 

Bøje Ernst Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-491230304485

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-05-30 18:17:42 UTC

NEM ID 

Maibrith Wiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-425312232612

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-05-31 13:01:33 UTC

NEM ID 

Morten Wiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0520d459-e1af-4bf2-951b-195868487a1e

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-05-31 21:58:50 UTC

Mit  

Mette Holst Hirsbæk

Direktør

Serienummer: 31bc7596-c041-4164-a3c1-3031e81a07ca

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-01 06:45:15 UTC

Mit  

Mette Holst Hirsbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 31bc7596-c041-4164-a3c1-3031e81a07ca

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-01 06:45:15 UTC

Mit  

John Lorey Petersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-01 18:30:26 UTC

NEM ID 

Bøje Ernst Nielsen

Dirigent

Serienummer: f4b49d65-ff13-4089-ac2f-a53b4aa88262

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-02 06:54:37 UTC

Mit  

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>