

Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS

Goldschmidtsvej 23
4760 Vordingborg

CVR.nr. 85 85 54 17

Årsrapport for året 2018

40. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den ^{27/5} 2019.



Dirigent
Poul Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS
Goldschmidtsvej 23
4760 Vordingborg

Telefon: 5537 5650

CVR-nr.: 85 85 54 17

Stiftet: 6. marts 1979

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

Direktion

Poul Nielsen

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Prins Jørgens Alle 6
4760 Vordingborg

Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 for Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 2. maj 2019

I direktionen



Poul Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisorer's 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.

Vordingborg, den 2. maj 2019

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt at deltage som komplementar i Poul Nielsen Ejendomme K/S.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsåret er forløbet mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 20-50 år, scrapværdi 0-40%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Småanskaffelser under kr. 13.500 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes andel af associerede virksomhedernes resultat under posten 'Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder'.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på statustidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse nedskrives med andelen af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensættelser, såfremt der eksisterer en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponering til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med øvrige egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Selskabsskat:

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOTAB	-22.740	281.969
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-28.299	-28.299
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-51.039	253.670
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.875	-3.541
Andre finansielle indtægter	32.433	48.817
Andre finansielle omkostninger	-5.562	-25.035
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-28.043	273.911
Skat af årets resultat	6.092	-37.320
ÅRETS RESULTAT	-21.951	236.591
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-21.951	236.591
	-21.951	236.591

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	720.894	749.193
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>720.894</u>	<u>749.193</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.803.001	1.788.967
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.803.001</u>	<u>1.788.967</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.523.895</u>	<u>2.538.160</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	233.972	225.523
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	42.013	105.364
Andre tilgodehavender	3.378	740
Tilgodehavender i alt	<u>279.363</u>	<u>331.627</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>279.363</u>	<u>331.627</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.803.258</u>	<u>2.869.787</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
1 Selskabskapital	125.000	125.000
2 Overført overskud eller underskud	2.068.924	2.090.875
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.193.924</u>	<u>2.215.875</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	47.077	53.169
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>47.077</u>	<u>53.169</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	430.532	481.230
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>430.532</u>	<u>481.230</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	50.000	48.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.772	0
Selskabsskat	0	17.974
Anden gæld	55.953	53.539
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>131.725</u>	<u>119.513</u>
3 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>562.257</u>	<u>600.743</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.803.258</u>	<u>2.869.787</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Selskabskapital		
Selskabskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
2 Overført overskud eller underskud		
Overført overskud/underskud tidligere år	2.090.875	1.854.284
Overført årets resultat	-21.951	236.591
	<u>2.068.924</u>	<u>2.090.875</u>
3 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>270.767</u>	<u>321.333</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>480.532</u>	<u>529.230</u>
	<u>720.894</u>	<u>749.193</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>470.000</u>	<u>470.000</u>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u>720.894</u>	<u>749.193</u>
5 Eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser:		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		