

Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS


Goldschmidtsvej 23
4760 Vordingborg

CVR.nr. 85 85 54 17

Årsrapport for året 2015

37. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/5 2016.



Dirigent

6576 / jph/cdm

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

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 2015

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

Aktivitet

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS.

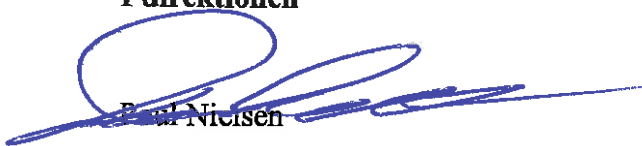
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 10. maj 2016

I direktionen



Poul Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS.

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion:

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 10. maj 2016

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning:

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 12.800 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 resultatopgørelse indregnes andel af associerede virksomheders 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, anføres 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Udbytte:

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	55.732	55.334
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-39.251	-49.037
Andre driftsomkostninger	-49.328	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-32.847	6.297
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.583	-5.458
Andre finansielle indtægter	42.384	72.556
Andre finansielle omkostninger	-24.702	-24.875
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-21.748	48.520
Skat af årets resultat	52.617	-7.680
ÅRETS RESULTAT	30.869	40.840
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	30.869	40.840
	30.869	40.840

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	1.397.136	1.888.655
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.397.136</u>	<u>1.888.655</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
1 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.730.302	1.702.893
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.730.302</u>	<u>1.702.893</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.127.438</u>	<u>3.591.548</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	170.475	63.637
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	32.340	0
Andre tilgodehavender	16.363	8.559
Periodeafgrænsningsposter	2.743	0
Tilgodehavender i alt	<u>221.921</u>	<u>72.196</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>221.921</u>	<u>72.196</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.349.359</u>	<u>3.663.744</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
2 Selskabskapital	125.000	125.000
3 Overført overskud eller underskud	1.802.263	1.771.394
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.927.263</u>	<u>1.896.394</u>
Hensatte forpligtelser:		
Hensættelser til udskudt skat	36.999	107.523
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	<u>36.999</u>	<u>107.523</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter (lang)	1.149.807	1.249.807
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.149.807</u>	<u>1.249.807</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	93.005
Gæld til associerede virksomheder	0	196.355
Selskabsskat	17.907	7.032
Anden gæld	117.383	113.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>235.290</u>	<u>410.020</u>
4 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>1.385.097</u>	<u>1.659.827</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.349.359</u>	<u>3.663.744</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<p>1 Kapitalandele i associerede virksomheder Poul Nielsen Ejendomme K/S, Vordingborg, ejerandel 33,3%</p>		
<p>2 Selskabskapital Selskabskapital primo</p>	<p>125.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>125.000</p>	<p>125.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>125.000</p>
<p>Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.</p>		
<p>3 Overført overskud eller underskud Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat</p>	<p>1.771.394</p> <p>30.869</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>1.802.263</p>	<p>1.730.554</p> <p>40.840</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>1.771.394</p>
<p>4 Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år</p>	<p>838.463</p>	<p>933.189</p>
<p>5 Sikkerheder og pantsætninger Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 1.342.812, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør</p>	<p>1.397.136</p>	<p>1.888.655</p>
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør</p>	<p>470.000</p>	<p>940.000</p>
<p>6 Eventualposter mv. Selskabet hæfter som komplementar direkte og ubegrænset overfor kreditorer i Poul Nielsen Ejendomme K/S.</p> <p>Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.</p>		