

## **Poul Nielsen Ejendomme, Vordingborg ApS**

Goldschmidtsvej 23  
4760 Vordingborg

CVR.nr. 85 85 54 17

### **Årsrapport for året 2016**

38. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den <sup>30/5</sup> 2017.



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
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 2016

### 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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 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 10. maj 2017

**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 2016 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 10. maj 2017

**Øernes Revision**

**Registreret revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets aktiviteter 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 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.

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 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Småanskaffelser under kr. 12.900 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 statutidspunktet 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 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.

### **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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>80.921</b>	<b>55.732</b>
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-39.251	-39.251
Andre driftsomkostninger	0	-49.328
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<u><b>41.670</b></u>	<u><b>-32.847</b></u>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-7.445	-6.583
Andre finansielle indtægter	45.419	42.384
Andre finansielle omkostninger	-17.621	-24.702
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<u><b>62.023</b></u>	<u><b>-21.748</b></u>
Skat af årets resultat	-10.002	52.617
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u><b>52.021</b></u></u>	<u><u><b>30.869</b></u></u>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	52.021	30.869
	<u><u><b>52.021</b></u></u>	<u><u><b>30.869</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	1.357.885	1.397.136
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.357.885</u>	<u>1.397.136</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.757.396	1.730.302
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.757.396</u>	<u>1.730.302</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>3.115.281</u>	<u>3.127.438</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	210.465	170.475
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	32.340
Andre tilgodehavender	6.947	16.363
Periodeafgrænsningsposter	0	2.743
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>217.412</u>	<u>221.921</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>217.412</u>	<u>221.921</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.332.693</u>	<u>3.349.359</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
1 Selskabskapital	125.000	125.000
2 Overført overskud eller underskud	1.854.284	1.802.263
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.979.284</u></b>	<b><u>1.927.263</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	33.823	36.999
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>33.823</u></b>	<b><u>36.999</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.054.823	1.149.807
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.054.823</u></b>	<b><u>1.149.807</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	100.000
Gæld til associerede virksomheder	38.234	0
Selskabsskat	13.178	17.907
Anden gæld	113.351	117.383
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>264.763</u></b>	<b><u>235.290</u></b>
<b>3 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>1.319.586</u></b>	<b><u>1.385.097</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.332.693</u></b>	<b><u>3.349.359</u></b>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>2 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	1.802.263	1.771.394
Overført årets resultat	52.021	30.869
	<u>1.854.284</u>	<u>1.802.263</u>
<b>3 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>741.654</u>	<u>838.463</u>
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 1.154.823, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>1.357.885</u>	<u>1.397.136</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>
<b>5 Eventualposter mv.</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		