

Niels Nielsen & Søn, Kraghave ApS
CVR-nr. 10066034
Herningvej 24
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.10.2016

Dirigent

Navn: René Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.04.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Niels Nielsen & Søn, Kraghave ApS
Herningvej 24
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 10066034

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

Dan Ifversen Nielsen
Ulf Ifversen Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Niels Nielsen & Søn, Kraghave ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 07.10.2016

Direktion

Dan Ifversen Nielsen

Ulf Ifversen Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Niels Nielsen & Søn, Kraghave ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Niels Nielsen & Søn, Kraghave ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen oplyser, at selskabet får tilført likviditet i nødvendigt omfang og at kapitalejerne står tilbage for selskabets øvrige kreditorer, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 07.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Strange Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på (52) t.kr. Egenkapitalen er herefter 451 t.kr.

Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

For at finansiere driften fremadrettet, er selskabet nødt til at få tilført likviditet.

Selskabets ejere har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvori man bekræfter, at ejerne vil tilføre den fornødne likviditet til, at driften kan gennemføres i 2016/17. Ejerne træder tilbage i forhold til selskabets øvrige kreditorer med hele det til enhver tid værende tilgodehavende. Det er derfor ledelsens opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		156.171	172.408
Af- og nedskrivninger	2	<u>(50.826)</u>	<u>(50.826)</u>
Driftsresultat		105.345	121.582
Andre finansielle indtægter	3	34.485	42.945
Andre finansielle omkostninger		<u>(205.988)</u>	<u>(218.413)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(66.158)	(53.886)
Skat af ordinært resultat	4	<u>14.555</u>	<u>11.833</u>
Årets resultat		<u>(51.603)</u>	<u>(42.053)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(51.603)</u>	<u>(42.053)</u>
		<u>(51.603)</u>	<u>(42.053)</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.065.688	6.116.514
Materielle anlægsaktiver	5	6.065.688	6.116.514
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		84.000	84.000
Finansielle anlægsaktiver	6	84.000	84.000
Anlægsaktiver		6.149.688	6.200.514
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.250	21.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		934.427	831.320
Andre tilgodehavender		8.780	10.631
Tilgodehavender		969.457	863.451
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.200	19.960
Værdipapirer og kapitalandele		17.200	19.960
Omsætningsaktiver		986.657	883.411
Aktiver		7.136.345	7.083.925

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		382.500	382.500
Overført overskud eller underskud		(56.440)	(4.837)
Egenkapital		<u>451.060</u>	<u>502.663</u>
Udskudt skat		151.027	165.582
Hensatte forpligtelser		<u>151.027</u>	<u>165.582</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.717.932	2.875.178
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.717.932</u>	<u>2.875.178</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	160.000	158.681
Bankgæld		233.269	238.832
Deposita		8.000	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	18.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.370.497	3.081.130
Anden gæld		18.551	29.101
Periodeafgrænsningsposter		6.009	6.758
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.816.326</u>	<u>3.540.502</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.534.258</u>	<u>6.415.680</u>
Passiver		<u>7.136.345</u>	<u>7.083.925</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	382.500	(4.837)	502.663
Årets resultat	0	0	(51.603)	(51.603)
Egenkapital ultimo	125.000	382.500	(56.440)	451.060

Noter

1. Going concern

For at finansiere driften fremadrettet, er selskabet nødt til at få tilført likviditet.

Selskabets ejere har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvori man bekræfter, at ejerne vil tilføre den fornødne likviditet til, at driften kan gennemføres i 2016/17. Ejerne træder tilbage i forhold til selskabets øvrige kreditorer med hele det til enhver tid værende tilgodehavende. Det er derfor ledelsens opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	50.826	50.826
	<u>50.826</u>	<u>50.826</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.485	38.715
Dagsværdireguleringer	0	4.230
	<u>34.485</u>	<u>42.945</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(14.555)	(11.833)
	<u>(14.555)</u>	<u>(11.833)</u>

Noter

		Grunde og bygninger kr.			
5. Materielle anlægsaktiver					
Kostpris primo		6.155.696			
Kostpris ultimo		6.155.696			
Opskrivninger primo		500.000			
Opskrivninger ultimo		500.000			
Af- og nedskrivninger primo		(539.182)			
Årets afskrivninger		(50.826)			
Af- og nedskrivninger ultimo		(590.008)			
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.065.688			
Merværdi ved foretagne opskrivninger		500.000			
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.			
6. Finansielle anlægsaktiver					
Kostpris primo		84.000			
Kostpris ultimo		84.000			
Regnskabsmæssig værdi ultimo		84.000			
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder:					
Dun Ejendomme ApS	Guldborgsund Kommune	ApS	100,00	102.200	17.500

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	158.681	160.000	2.717.932	2.096.820
	158.681	160.000	2.717.932	2.096.820

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.916 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for dattervirksomhedernes gæld til Danske Bank. Bankgælden i dattervirksomhederne udgør 85 t.kr.