

K. S. Nielsen & Sønner ApS

c/o Knud Lie Nielsen, Mellemsgade 13C, 01, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 17 24 11 17

Årsrapport

1. juni 2015 - 31. maj 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2016.

Knud Lie Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for K. S. Nielsen & Sønner ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 23. juni 2016

Direktion

Knud Lie Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i K. S. Nielsen & Sønner ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. S. Nielsen & Sønner ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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 revisors Etiske 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.

Aalborg, den 23. juni 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K. S. Nielsen & Sønner ApS c/o Knud Lie Nielsen Mellemgade 13C, 01 9230 Svenstrup
	CVR-nr.: 17 24 11 17
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Direktion	Knud Lie Nielsen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Danske Bank Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investeringsvirksomhed. Selskabet har i regnskabsåret erhvervet yderligere en udlejningsejendom og sidst på året afhændet såvel denne som den tidligere ejede udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Ledelsen har besluttet, at selskabet vil blive opløst efter regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. S. Nielsen & Sønner ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter	413.602	240.693
Andre eksterne omkostninger	-63.075	-60.909
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-84.230	-50.188
Værdiregulering af investeringsejendomme	-79.146	9.056
Bruttoresultat	187.151	138.652
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.673	0
Andre finansielle indtægter	17.587	336
1 Andre finansielle omkostninger	-106.391	-52.808
Resultat før skat	32.674	86.180
Skat af årets resultat	-28.629	-20.166
Årets resultat	4.045	66.014
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Disponeret fra overført resultat	-97.155	-33.786
Disponeret i alt	4.045	66.014

Balance 31. maj

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	0	3.351.889
Materielle anlægsaktiver i alt	0	3.351.889
Anlægsaktiver i alt	0	3.351.889
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	738.828	206.523
Omsætningsaktiver i alt	738.828	206.523
Aktiver i alt	738.828	3.558.412

Balance 31. maj

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Anpartskapital	141.000	141.000
3 Overført resultat	256.522	353.677
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Egenkapital i alt	<u>498.722</u>	<u>594.477</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	15.679
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>15.679</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.332.206
Deposita	0	83.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.415.306</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	20.200
Selskabsskat	47.842	3.953
Anden gæld	192.264	508.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>240.106</u>	<u>532.950</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>240.106</u>	<u>2.948.256</u>
Passiver i alt	<u>738.828</u>	<u>3.558.412</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>		
1. Andre finansielle omkostninger				
Andre renteomkostninger	106.391	52.808		
	106.391	52.808		
2. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. juni 2015	141.000	141.000		
	141.000	141.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. juni 2015	353.677	387.463		
Årets overførte overskud eller underskud	-97.155	-33.786		
	256.522	353.677		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. juni 2015	99.800	98.400		
Udbetalt udbytte	-99.800	-98.400		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800		
	101.200	99.800		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	2.352.406
Deposita	0	0	0	83.100
	0	0	0	2.435.506
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Der er ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.				