

Brdr. Nielsen Klosterport 7, ApS
Dalgas Avenue 50
8000 Aarhus C

CVR-nr. 24 25 90 99

Årsrapport for
1. januar 2015 - 31. december 2015
(Selskabets 16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13/6 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Brdr. Nielsen Klosterport 7, ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

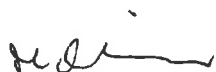
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt. Endvidere har selskabet fravalgt revision for det kommende regnskabsår.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 10. juni 2016

Direktion:



Mads Edvard Nielsen



Søren Hemming Corrêa Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Brdr. Nielsen Klosterport 7, ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Nielsen Klosterport 7, ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 vedrørende 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.

Aarhus, den 10. juni 2016

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Brdr. Nielsen Klosterport 7, ApS
Dalgas Avenue 50
8000 Aarhus C

CVR nr.: 24 25 90 99

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion:

Mads Edvard Nielsen
Søren Hemming Corrêa Nielsen

Ejerforhold:

Brdr. Nielsen ApS
Hjemsted: Århus

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Brdr. Nielsen Klosterport 7, ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudt skatteaktiv indregnes ikke i balancen såfremt underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor 3-4 år.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		832.449	2.060.864
Afskrivninger		-1.695.165	97.346
Resultat af primær drift		2.527.614	1.963.517
Finansielle indtægter	1	42.683	2.833
Finansielle omkostninger	2	1.244.119	1.223.371
Resultat før skat		1.326.178	742.979
Skat af årets resultat	3	0	-14
Årets resultat		1.326.178	742.993
Resultatdisponering			
Årets resultat		1.326.178	742.993
Overført fra tidligere år		6.478.761	5.735.768
Til disposition		7.804.939	6.478.761
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		7.804.939	6.478.761
I alt		7.804.939	6.478.761

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.250.000	51.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.250.000	51.200.000
Anlægsaktiver i alt		17.250.000	51.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.503.481	0
Andre tilgodehavender		121.767	85.046
Periodeafgrænsningsposter		8.514	0
Tilgodehavender i alt		3.633.761	85.046
Likvide beholdninger		43	23.638
Likvide beholdninger i alt		43	23.638
Omsætningsaktiver i alt		3.633.805	108.683
Aktiver i alt		20.883.805	51.308.683

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud	4	7.804.939	6.478.761
Egenkapital i alt		7.929.939	6.603.761
Gæld til realkreditinstitutter	5	11.805.355	41.155.997
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.805.355	41.155.997
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		192.400	50.000
Gæld til pengeinstitutter		334.628	263.979
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	41.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		243.793	333.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.514.153
Anden gæld		377.690	1.346.013
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.148.511	3.548.925
Gældsforpligtelser i alt		12.953.866	44.704.922
Passiver i alt		20.883.805	51.308.683
Eventualposter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, kapitalanlæg i værdipapirer samt handel i øvrigt. Herudover er selskabets formål at udvikle ejendomme med videre salg for øje.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende

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

1	Finansielle indtægter	2015	2014
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	42.683	0
	Øvrige finansielle indtægter	0	2.833
	Finansielle indtægter i alt	42.683	2.833
2	Finansielle omkostninger	2015	2014
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	69.707
	Øvrige finansielle omkostninger	1.244.119	1.153.664
	Finansielle omkostninger i alt	1.244.119	1.223.371
3	Skat af årets resultat	2015	2014
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	0	0
	Sambeskatningsbidrag	0	-14
	Skat af årets resultat i alt	0	-14
4	Egenkapital	Virksomheds-	Overført
		kapital	overskud
			Egenkapital i
			alt
	Saldo primo	125.000	6.478.761
	Årets resultat	0	1.326.178
	Egenkapital ultimo	125.000	7.804.939

Noter til årsrapporten

5	Gæld til realkreditinstitutter	2015	2014
	BRF kredit	11.997.755	38.532.800
	Gældsbev. N.C. Rådgivning og Administration ApS	0	2.673.197
	Overført til kortfristet gæld	-192.400	-50.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.805.355	41.155.997

Af den langfristede gæld forfalder DKK 11.036.500 til betaling efter 5 år

6 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Brdr. Nielsen ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet hæfter for bankgæld i Brdr. Nielsen ApS, CVR.-nr. 24 25 88 31, samt dettes datterselskaber.

Der forefindes ikke aktiveret skatteaktiv på DKK 1.081.837.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med penge- og kreditinstitutter er der stillet pant i ejendomme TDKK 17.400 til en bogført værdi af TDKK 17.250.