

# **N.A. Nielsen og Søn Ejendom ApS**

**Yderholmen 14, 2750 Ballerup**

**CVR-nr. 25 68 26 96**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.

---

**Klavs Brammer**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for N.A. Nielsen og Søn Ejendom 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 14. marts 2016

**Direktion**

Kaare Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i N.A. Nielsen og Søn Ejendom ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for N.A. Nielsen og Søn Ejendom 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review 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.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review 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 et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review 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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. marts 2016

## **BRANDT** **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Christensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	N.A. Nielsen og Søn Ejendom ApS Yderholmen 14 2750 Ballerup  CVR-nr.: 25 68 26 96 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaare Nielsen
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S, Jernbane Alle 47, 2720 Vanløse
<b>Modervirksomhed</b>	Kaare Nielsen Holding ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for N.A. Nielsen og Søn Ejendom 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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **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 samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

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 af- og nedskrivninger.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>290.713</b>	<b>236.162</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.054	-93.054
<b>Driftsresultat</b>	<b>197.659</b>	<b>143.108</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-132.539	-76.672
<b>Resultat før skat</b>	<b>65.120</b>	<b>66.436</b>
Skat af årets resultat	-14.194	-18.032
<b>Årets resultat</b>	<b>50.926</b>	<b>48.404</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	48.400
Overføres til overført resultat	50.926	4
<b>Disponeret i alt</b>	<b>50.926</b>	<b>48.404</b>



**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>3.036.252</u>	<u>3.129.306</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.036.252</u>	<u>3.129.306</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.036.252</u></b>	<b><u>3.129.306</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>131.887</u>	<u>210.328</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>131.887</u></b>	<b><u>210.328</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.168.139</u></b>	<b><u>3.339.634</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	50.930	4
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	48.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>130.930</u></b>	<b><u>128.404</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.630.117	1.705.812
7 Anden gæld	1.153.732	1.273.801
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.783.849</u>	<u>2.979.613</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	83.199	81.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.194	0
Anden gæld	143.467	137.882
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>253.360</u>	<u>231.617</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.037.209</u></b>	<b><u>3.211.230</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.168.139</u></b>	<b><u>3.339.634</u></b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Noter**

	2015	2014		
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>				
Udlejning af fast ejendom				
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Produktionsanlæg og maskiner</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar 2015	3.222.360	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.222.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	93.054	0	0	0
Årets afskrivninger	93.054	0	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>186.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>3.036.252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000		
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	4	0		
Årets overførte overskud eller underskud	50.926	4		
	<b>50.930</b>	<b>4</b>		

**Noter**


---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	48.400	0
Udloddet udbytte	-48.400	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>48.400</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>48.400</u></b>
 <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.713.316	1.787.047
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-83.199</u>	<u>-81.235</u>
	<b><u>1.630.117</u></b>	<b><u>1.705.812</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.407.000</u>	<u>1.481.000</u>
 <b>7. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	1.273.800	1.389.183
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-120.068</u>	<u>-115.382</u>
	<b><u>1.153.732</u></b>	<b><u>1.273.801</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>623.000</u>	<u>763.000</u>
 <b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.713 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.036 t.kr.		
 Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 415 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
 <b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kaare Nielsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## **Noter**

---

### **9. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.