

# **Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S**

Kometvej 29, 6230 Rødekro

CVR-nr. 26409004

## **Årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. december 2017

---

Jens Jepsen  
Dirigent

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 2. november 2017

### **Direktion**

Niels A. Nielsen

**Direktør**

### **Bestyrelse**

Jette Nielsen

**Formand**

Niels A. Nielsen

**Direktør**

Jens Jepsen

**Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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 opstilling 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.

Aabenraa, den 20. november 2017

### **Intension**

**Registreret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Allan Søberg, HD(R)

**Registreret revisor**

**Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S Kometvej 29 6230 Rødekro
Telefon	74662037
CVR-nr.	26409004
Stiftelsesdato	17. december 2001
Hjemsted	Aabenraa
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Jette Nielsen, Formand Niels A. Nielsen, Direktør Jens Jepsen
<b>Direktion</b>	Niels A. Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Intension Registreret revisionsaktieselskab Næstmark 25 6200 Aabenraa Telefon 74 62 34 40  Ansvarlig revisor: Allan Søberg, HD(R) Kontaktperson: Mette Kløna, HD(R)
<b>Advokat</b>	Compass Advokatfirma Kystvej 22 6200 Aabenraa
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Storegade 18 6200 Aabenraa

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabet driver udlejning af fast ejendom i Aabenraa og Rødekro.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -39.536, hvilket betegnes som utilfredsstillende.

Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.909.446 og en egenkapital på kr. 963.033.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling

Det forventes, at virksomheden i indeværende år vil opnå en positiv udvikling i omsætning og resultat.

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

## Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

#### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Fremtidige udbytter afsættes under egenkapitalen mod tidligere som en kortfristet gældspost.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Indregningsmetoder og målegrundlag

### Generelt vedrørende 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. 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

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har af konkurrencemæssige årsager valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.



**Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

**Resultatopgørelse**

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>149.283</b>	<b>162.091</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>147.283</b>	<b>162.091</b>
Finansielle omkostninger	1	-188.254	-200.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>-40.971</b>	<b>-37.909</b>
Skat af årets resultat		1.435	2.849
<b>Årets resultat</b>		<b>-39.536</b>	<b>-35.060</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-39.536	-35.060
		<b>-39.536</b>	<b>-35.060</b>

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

**Balance pr. 30. juni**

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.700.000	4.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.718.000</b>	<b>4.700.000</b>
Andre tilgodehavender		190.011	540.011
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>190.011</b>	<b>540.011</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.908.011</b>	<b>5.240.011</b>
Tilgodehavende skatterefusion		1.435	2.849
Andre tilgodehavender		0	1.887
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.435</b>	<b>4.736</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.435</b>	<b>4.736</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.909.446</b>	<b>5.244.747</b>

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		463.033	502.568
<b>Egenkapital</b>		<b>963.033</b>	<b>1.002.568</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.469.820	3.548.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		361.103	358.960
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.830.923</b>	<b>3.907.935</b>
Gæld til banker		56.650	248.484
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige sociale bidrag		56.032	58.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.808	26.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>115.490</b>	<b>334.244</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.946.413</b>	<b>4.242.179</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.909.446</b>	<b>5.244.747</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Noter**

	2014/15	2013/14
<b>Note 1 - Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.563	17.427
Andre finansielle omkostninger	170.691	182.573
	<b>188.254</b>	<b>200.000</b>

**Note 2 - Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.469.820	99.350	3.052.225
Gæld til tilknyttede virksomheder	361.103	0	0
	<b>3.830.923</b>	<b>99.350</b>	<b>3.052.225</b>

**Note 3 - Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**Note 4 - Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er følgende sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Realkredit Danmark A/S, Kontantlån nom. kr. 768.000 (inkonvertibelt) i ejendommen Ramsherred 10A, 6200 Aabenraa

Realkredit Danmark A/S, Pantebrev nom. kr. 1.489.000 i ejendommen Skibbrogade 3A, 6200 Aabenraa

Realkredit Danmark A/S, Pantebrev med rentetilpasning nom. kr. 1.440.000 i ejendommen Kometvej 29, 6230 Rødekro.