

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Ramsherred 10, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 26409004

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. november 2016

Jens Jepsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 2. november 2016

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 2015 - 30. juni 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 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 2. november 2016

Intension

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Allan Søberg, HD(R)

Registreret revisor

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S Ramsherred 10 6200 Aabenraa
Telefon	74623128
Telefax	74621651
CVR-nr.	26409004
Stiftelsesdato	17. december 2001
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Jette Nielsen, Formand Niels A. Nielsen, Direktør Jens Jepsen
Direktion	Niels A. Nielsen, Direktør
Revisor	Intension Registreret revisionsaktieselskab Næstmark 25 6200 Aabenraa Telefon 74 62 34 40 Ansvarlig revisor: Allan Søberg, HD(R) Kontaktperson: Mette Kløna, HD(R)
Advokat	Compass Advokatfirma Kystvej 22 6200 Aabenraa
Pengeinstitut	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. -35.060, hvilket betegnes som utilfredsstillende.

Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.244.747 og en egenkapital på kr. 1.002.568.

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

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme 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 gælds metode 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.
Bruttofortjeneste		162.091	63.273
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-400.000
Resultat af primær drift		162.091	-336.727
Finansielle omkostninger	1	-200.000	-204.204
Resultat før skat		-37.909	-540.931
Skat af årets resultat		2.849	2.559
Ordinært resultat efter skat		-35.060	-538.372
Årets resultat		-35.060	-538.372
Resultatdisponering			
Overført resultat		-35.060	-538.372
		-35.060	-538.372

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.700.000	4.700.000
Materielle anlægsaktiver		4.700.000	4.700.000
Andre tilgodehavender		540.011	649.011
Finansielle anlægsaktiver		540.011	649.011
Anlægsaktiver		5.240.011	5.349.011
Tilgodehavende skatterefusion		2.849	2.559
Andre tilgodehavender		1.887	21.775
Tilgodehavender		4.736	24.334
Omsætningsaktiver		4.736	24.334
Aktiver		5.244.747	5.373.345

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	500.000	500.000
Overført resultat	3	502.568	537.628
Egenkapital		1.002.568	1.037.628
Gæld til realkreditinstitutter		3.548.975	3.648.323
Gæld til tilknyttede virksomheder		358.960	355.559
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.907.935	4.003.882
Gæld til banker		248.484	264.935
Anden gæld		58.900	66.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.860	0
Kortfristede gældsforpligtelser		334.244	331.835
Gældsforpligtelser		4.242.179	4.335.717
Passiver		5.244.747	5.373.345
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2014/15	2013/14
Note 1 - Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.427	15.300
Andre finansielle omkostninger	182.573	188.904
	200.000	204.204

Note 2 - Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Note 3 - Overført resultat

Saldo primo	537.628	1.076.000
Årets afgang	-35.060	-538.372
Saldo ultimo	502.568	537.628

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.548.975	99.350	3.052.225
Gæld til tilknyttede virksomheder	358.960	0	0
	3.907.935	99.350	3.052.225

Note 5 - Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Note 6 - 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. 1.903.000 i ejendommen Skibbrogade 3A, 6200 Aabenraa

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Jette Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-009305940458

IP: 212.112.150.240

2016-11-24 19:16:23Z

NEM ID 

Niels Andreas Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 212.112.150.240

2016-11-24 19:17:23Z

NEM ID 

Niels Andreas Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 212.112.150.240

2016-11-24 19:17:23Z

NEM ID 

Jens Rasmussen Jepsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-016476514861

IP: 87.54.254.182

2016-11-25 14:49:01Z

NEM ID 

Allan Søberg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:1231931952212

IP: 87.116.40.184

2016-11-27 09:40:25Z

NEM ID 

Jens Rasmussen Jepsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-016476514861

IP: 87.54.254.182

2016-11-28 22:29:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 46QXS-TF7UQ-4HGBS-UQTEB-TX3FE-34WQD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>