

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Kometvej 29, 6230 Rødekro

CVR-nr. 26409004

Årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. oktober 2019

Niels A. Nielsen
Dirigent

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16. september 2019

Direktion

Niels A. Nielsen

Direktør

Bestyrelse

Jette Nielsen

Niels A. Nielsen

Jens Jepsen

Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom i Aabenraa og Rødekro.

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 2018 - 30. juni 2019 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 16. september 2019

Intension

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Allan Søberg, HD(R), mne10833

Registreret revisor

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 rengskabsmæssig 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 ejendommens værdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets 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.

Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Selskabsskaten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		202.597	134.740
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.000	-4.000
Driftsresultat		198.597	130.740
Finansielle omkostninger		-87.843	-113.823
Resultat før skat		110.754	16.917
Skat af årets resultat	1	1	1.068
Årets resultat		110.755	17.985
Resultatdisponering			
Overført resultat		110.755	17.985
Resultatdisponering		110.755	17.985

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.700.000	4.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.000	14.000
Materielle anlægsaktiver		4.710.000	4.714.000
Andre tilgodehavender		35.847	0
Finansielle anlægsaktiver		35.847	0
Anlægsaktiver		4.745.847	4.714.000
Andre tilgodehavender		49.975	27.472
Tilgodehavender		49.975	27.472
Likvide beholdninger		23.607	0
Omsætningsaktiver		73.582	27.472
Aktiver		4.819.429	4.741.472

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Balance pr. 30. juni

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	500.000
Overført resultat		515.048	481.018
Egenkapital		1.515.048	981.018
Gæld til kreditinstitutter		3.218.773	3.220.536
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	362.983
Langfristede gældsforpligtelser	1	3.218.773	3.583.519
Gæld til kreditinstitutter		0	130.827
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		85.608	46.108
Kortfristede gældsforpligtelser		85.608	176.935
Gældsforpligtelser		3.304.381	3.760.454
Passiver		4.819.429	4.741.472

Noter

2018/19

2017/18

1. Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld forfalder 2.590.000 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

2. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant. Den samlede pant udgør kr. 3.697.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 4.700.000.

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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Rasmussen Jepsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-016476514861

IP: 95.154.xxx.xxx

2019-11-01 09:54:20Z

NEM ID 

Niels Andreas Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-11-07 08:40:31Z

NEM ID 

Jette Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-009305940458

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-11-07 10:59:05Z

NEM ID 

Allan Søberg

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:1231931952212

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-11-07 12:03:33Z

NEM ID 

Niels Andreas Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-11-11 05:59:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7HUTD-K6QL3-44ADJ-KNDJC-ZEX3X-2068D

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>