

NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2017

Niels Kristian Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS
Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

Telefonnummer: 86572011

CVR-nr: 33354339

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Spar Nord Bank
Sønder Allé 11
8000 Aarhus C

Revisor ELLEY REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Ydingvej 1
8752 Østbirk
DK Danmark
CVR-nr: 10938694
P-enhed: 1000156094

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – til 31. december 2016 for Niels K. Nielsen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 02/05/2017

Direktion

Niels Kristian Balle Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østbirk, 22/05/2017

Inger Kristensen
Registreret revisor
ELLEY REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 10938694

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af domicilejendommen Niels Bohrs Vej 41, Stilling til søsterselskaber og andre lejere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Årets resultat må betragtes som forventet og tilfredsstillende.

Der forventes ligeledes for 2017 et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, ligesom omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger indregnes.

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 de er sandsynlige og 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet til dagsværdi af det aftalte vederlag for perioden.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat der består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris for bygningerne med fradrag af forventet restværdi efter afslutning af brugstid.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Bygninger 40 år, restværdi 20%

Driftsmateriel 25 år, restværdi 20%

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

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 og for betalte a'contoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle skatteaktiver måles til realisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.088.922	1.097.519
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-260.431	-260.430
Resultat af ordinær primær drift		828.491	837.089
Andre finansielle indtægter		252	1.193
Øvrige finansielle omkostninger		-318.533	-512.895
Ordinært resultat før skat		510.210	325.387
Skat af årets resultat		-112.307	-47.718
Årets resultat		397.903	277.669
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		397.903	277.669
I alt		397.903	277.669

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		14.353.493	14.546.353
Produktionsanlæg og maskiner		323.710	336.281
Materielle anlægsaktiver i alt		14.677.203	14.882.634
Anlægsaktiver i alt		14.677.203	14.882.634
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		682	710.928
Tilgodehavende skat		0	26.482
Andre tilgodehavender		4.751	0
Tilgodehavender i alt		5.433	737.410
Likvide beholdninger		0	482.628
Omsætningsaktiver i alt		5.433	1.220.038
Aktiver i alt		14.682.636	16.102.672

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		3.243.667	2.845.764
Egenkapital i alt		3.493.667	3.095.764
Hensættelse til udskudt skat		484.400	421.700
Hensatte forpligtelser i alt		484.400	421.700
Gæld til realkreditinstitutter		8.575.916	9.035.059
Gæld til banker		1.098.819	2.325.605
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	9.674.735	11.360.664
Gæld til realkreditinstitutter		459.200	451.800
Gæld til banker		23.635	287.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.195	29.684
Skyldig selskabsskat		49.607	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		404.197	455.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.029.834	1.224.544
Gældsforpligtelser i alt		10.704.569	12.585.208
Passiver i alt		14.682.636	16.102.672

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	250.000	2.845.764	3.095.764
Årets resultat		397.903	397.903
Egenkapital, ultimo	250.000	3.243.667	3.493.667

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år
	kr.
Prioritetsgæld	6.624.000
Kreditinstitutter	1.646.000
	8.270.000

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskaber hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat og udbytteskat fremgår af årsrapporten for moderselskabet, Niels K. Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. 9,6 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 14,4 mio.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2,0 mio. i ovenstående grunde og bygninger.

Der er af pengeinstitut stillet regaranti på kr. 5,4 mio. overfor realkreditinstitut.

Til sikkerhed for koncernens bankmellemværende er der afgivet krydskaution mellem søsterselskaber og moderselskabet. Kautionen forventes ikke at blive aktuel.