

NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

Niels Bohrs Vej 41
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Niels Kristian Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

Telefonnummer: 86572011

CVR-nr: 33354339

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 02/05/2016

Direktion

Niels Kristian Balle Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NIELS K. NIELSEN EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Østbirk, 20/05/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat må betragtes som forventet og tilfredsstillende.
Der forventes ligeledes for 2016 et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentligt betydning for selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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 af årets resultat

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

Driftsmateriel 25 år

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen. Tab og gevinst ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandør gæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.097.519	1.090.051
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-260.430	-260.430
Resultat af ordinær primær drift		837.089	829.621
Andre finansielle indtægter		1.193	1.550
Øvrige finansielle omkostninger		-512.895	-513.013
Ordinært resultat før skat		325.387	318.158
Skat af årets resultat	1	-47.718	-63.096
Årets resultat		277.669	255.062
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		277.669	255.062
I alt		277.669	255.062

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		14.546.353	14.794.212
Produktionsanlæg og maskiner		336.281	348.852
Materielle anlægsaktiver i alt		14.882.634	15.143.064
Anlægsaktiver i alt		14.882.634	15.143.064
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		710.928	489.373
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.741
Tilgodehavende skat		26.482	134.404
Tilgodehavender i alt		737.410	633.518
Likvide beholdninger		482.628	353.910
Omsætningsaktiver i alt		1.220.038	987.428
Aktiver i alt		16.102.672	16.130.492

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		2.845.764	2.568.095
Egenkapital i alt	2	3.095.764	2.818.095
Hensættelse til udskudt skat		421.700	347.500
Hensatte forpligtelser i alt		421.700	347.500
Gæld til realkreditinstitutter		9.035.059	9.486.520
Gæld til banker		2.325.605	2.597.817
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.360.664	12.084.337
Gæld til realkreditinstitutter		451.800	68.480
Gæld til banker		287.900	265.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.684	97.193
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	212
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		455.160	449.155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.224.544	880.560
Gældsforpligtelser i alt		12.585.208	12.964.897
Passiver i alt		16.102.672	16.130.492

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	-26.482	-134.404
Ændring af udskudt skat	74.200	197.500
	<u>47.718</u>	<u>63.096</u>

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	250.000	2.568.095	2.818.095
Årets resultat		277.669	277.669
Egenkapital ultimo	250.000	2.845.764	3.095.764

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.486.859	451.800	9.035.059	7.144.400
Kreditinstitutter	2.613.505	287.900	2.325.605	1.084.600
	<u>12.100.364</u>	<u>739.700</u>	<u>11.360.664</u>	<u>8.229.000</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9,6 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 14,5mio.

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. 5,6 mio. overfor realkreditinstitut.

Til sikkerhed for koncernens bankmellemværende er der afgivet krydskaution mellem søsterselskaber og moderselskabet. Kautionen forventes ikke at blive aktuel. Her kan du indsætte tekst og tabeller.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for udbytteskatten og for selskabsskatten for 2015 af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat og udbytteskat fremgår af årsrapporten for Niels K. Nielsen Holding ApS.