



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Brdr. Nielsen Udlejning ApS
Mellemgade 12
6780 Skærbæk
CVR nr. 37 44 64 83

Årsrapport for 1. januar 2017 - 31. december 2017
(3. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 2 / 3 2018

Dirigent Janni Nielsen

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-

Selskabsoplysninger

Selskabet

Brdr. Nielsen Udlejning ApS

Mellemgade 12

6780 Skærbæk

CVR-nr.: 37 44 64 83

Stiftet: 1. januar 2015

Hjemsted: Skærbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hans Erik Nielsen

Per Clausen Nielsen

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandevej 30

6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Brdr. Nielsen Udlejning ApS, Skærbæk.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 22. februar 2018

Direktionen



Hans Erik Nielsen



Per Clausen Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Brdr. Nielsen Udlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Brdr. Nielsen Udlejning ApS for regnskabsåret

1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 22. februar 2018

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor
mne5657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra indgåede lejeaftaler der indregnes i resultatopgørelsen når de forfalder til betaling. Lejeindtægter fra erhvervslejemål indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

I direkte omkostninger indregnes omkostninger til afholdelse af forsikringer, ejendomsskatter m.v. vedrørende udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	40%
Småanskaffelser under kr. 13.200	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Geninvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for året 2017

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	121.980	115.408
Afskrivninger af materielle og immaterielle		
1. anlægsaktiver	<u>-78.446</u>	<u>-70.886</u>
Resultat før finansielle poster	43.534	44.522
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-54.243</u>	<u>-56.844</u>
Ordinært resultat før skat	-10.709	-12.322
3. Skat af årets resultat	<u>-7.193</u>	<u>10.560</u>
Årets resultat	<u><u>-17.902</u></u>	<u><u>-1.762</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-17.902</u>	<u>-1.762</u>
Disponeret i alt	<u><u>-17.902</u></u>	<u><u>-1.762</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
4. Grunde og bygninger	<u>1.713.279</u>	<u>1.791.725</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.713.279</u>	<u>1.791.725</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>1.713.279</u></u>	 <u><u>1.791.725</u></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>85.701</u>	<u>53.369</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>85.701</u></u>	 <u><u>53.369</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>1.798.980</u></u>	 <u><u>1.845.094</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	458.303	476.205
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>508.303</u>	<u>526.205</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
5. Gæld til realkreditinstitutter	458.357	490.307
5. Kreditinstitutter i øvrigt	<u>269.374</u>	<u>308.261</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>727.731</u>	<u>798.568</u>
 <u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u>		
5. Kortfristet del af langfristet gæld	66.856	62.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.716	31.503
Gæld til tilknyttede virksomheder	442.439	405.451
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>18.935</u>	<u>21.367</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>562.946</u>	<u>520.321</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>1.290.677</u>	 <u>1.318.889</u>
 Passiver i alt	 <u>1.798.980</u>	 <u>1.845.094</u>
 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Medarbejder forhold		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	50.000	0	476.205	526.205
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-17.902	-17.902
Egenkapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>458.303</u>	<u>508.303</u>

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
Note 1. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver		
Bygninger	78.446	70.886
Småanskaffelser	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>78.446</u>	<u>70.886</u>
Note 2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	16.167	14.000
Renteomkostninger i øvrigt	<u>38.076</u>	<u>42.844</u>
	<u>54.243</u>	<u>56.844</u>
Note 3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	<u>7.193</u>	<u>-10.560</u>
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat i alt	0	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>0</u>	<u>0</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat	<u>7.193</u>	<u>-10.560</u>

Kr. Sidste år

Note 4. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	2.585.108	2.559.905
Tilgang i året fra spaltet selskab	0	0
Tilgang i året	0	25.203
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet kostpris ultimo	<u>2.585.108</u>	<u>2.585.108</u>
Afskrivninger primo	-793.383	-722.497
Saldo overført fra spaltet selskab	0	0
Afskrivninger i året	<u>-78.446</u>	<u>-70.886</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	<u>-871.829</u>	<u>-793.383</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>1.713.279</u></u>	<u><u>1.791.725</u></u>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen kr. 1.480.000.

Note 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Afdrag efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	519.307	489.213	30.856	569.634
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>341.261</u>	<u>305.374</u>	<u>36.000</u>	<u>115.000</u>
	<u>860.568</u>	<u>794.587</u>	<u>66.856</u>	<u>684.634</u>

Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Brdr. Nielsen Udlejning ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Mellemgade 12A., matr. nr. 0385, Skærbæk ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

1. Realkredit Danmark A/S, nom. 550.000.
2. Sparekassen Bredebro A/S, nom. kr. 200.000.

På selskabets bygninger og grund beliggende Åbenråvej 16A, matr. nr. 0727, Skærbæk ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

1. DLR Kredit A/S, nom. 169.000.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.

1.713.279

1.791.725

Note 7. Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.