

**Nielaus Ejendomme ApS**

**Vejrup Storegade 63, 6740 Bramming**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

---

**CVR-nr. 71 15 43 19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2019.



Walter Frederiksen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Nielaus Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 16. november 2018

### Direktion



Walter Frederiksen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Nielaus Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielaus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 16. november 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Nielaus Ejendomme ApS  
Vejrup Storegade 63  
6740 Bramming

Telefon: 75190433  
Telefax: 75190485  
Hjemmeside: [www.nielaus.dk](http://www.nielaus.dk)

CVR-nr.: 71 15 43 19  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Walter Frederiksen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervmæssig udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 232.627 kr. mod 238.295 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 149.656 kr. mod 155.556 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nielaus Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende erhvervmæssig udlejning af fast ejendom.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger

25-50 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nielaus Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 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 udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>232.627</b>	<b>238.295</b>
Administrationsomkostninger	-13.131	-13.627
<b>Driftsresultat</b>	<b>219.496</b>	<b>224.668</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-25.197	-26.190
Finansiering netto	-25.197	-26.190
<b>Resultat før skat</b>	<b>194.299</b>	<b>198.478</b>
2 Skat af årets resultat	-44.643	-42.922
<b>Årets resultat</b>	<b>149.656</b>	<b>155.556</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	149.656	155.556
<b>Disponeret i alt</b>	<b>149.656</b>	<b>155.556</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
Note		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.673.000	2.864.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2.673.000	2.864.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.673.000</b>	<b>2.864.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.600
Tilgodehavender i alt	0	14.600
Likvide beholdninger	1.495.376	1.227.784
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.495.376</b>	<b>1.242.384</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.168.376</b>	<b>4.106.384</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2018	2017
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	3.235.986	3.086.330
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.435.986</u></b>	<b><u>3.286.330</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	244.000	228.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>244.000</u></b>	<b><u>228.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	170.349	330.445
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>170.349</u>	<u>330.445</u>
Gældsforpligtelser	160.000	157.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.922	0
Selskabsskat	28.808	46.522
Anden gæld	90.311	51.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>318.041</u>	<u>261.609</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>488.390</u></b>	<b><u>592.054</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>4.168.376</u></b>	 <b><u>4.106.384</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	25.197	26.190
	<b><u>25.197</u></b>	<b><u>26.190</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.500	31.922
Årets ændring i udskudt skat	16.000	11.000
Regulering af tidligere års skat	1.143	0
	<b><u>44.643</u></b>	<b><u>42.922</u></b>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	9.317.065	9.317.065
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>9.317.065</u></b>	<b><u>9.317.065</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-6.453.065	-6.262.065
Årets af-/nedskrivninger	-191.000	-191.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b><u>-6.644.065</u></b>	<b><u>-6.453.065</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>2.673.000</u></b>	<b><u>2.864.000</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	200.000	200.000
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	3.086.330	2.930.774
Årets resultat	149.656	155.556
	<b><u>3.235.986</u></b>	<b><u>3.086.330</u></b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er deponeret ejerpantebrev på nominelt 700 t.kr. med pant i ejendommen Storegade 63, Bramning. Den bogførte værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.495 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld nominelt 2.016 t.kr., er der tinglyst pant i ejendommen Storegade 63, Bramning. Restgæld pr. 30. september 2018 udgør 332 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Walther Frederiksen Holding ApS, CVR-nr. 32061796 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.