

Nielaus Ejendomme ApS

Vejrup Storegade 63, 6740 Bramming

Årsrapport for

1. oktober 2015 - 30. september 2016

CVR-nr. 71 15 43 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10 / 11 2017



Walter Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 21. november 2016

Direktion



Walter Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nielaus Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielaus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

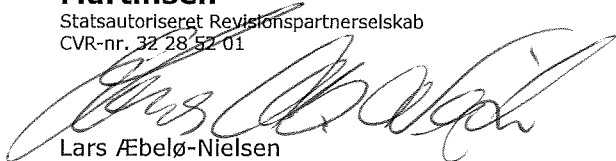
Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg, den 21. november 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nielaus Ejendomme ApS

Vejrup Storegade 63

6740 Bramming

Telefon: 75190433

Telefax: 75190485

Hjemmeside: 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

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i erhvervmæssig udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 143.691 kr. mod 73.727 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme 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.

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

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 kildeskatter 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	232.809	148.226
Administrationsomkostninger	-15.881	-16.556
Driftsresultat	216.928	131.670
Andre finansielle indtægter	0	5.078
Andre finansielle omkostninger	-32.718	-40.421
Finansiering netto	-32.718	-35.343
Resultat før skat	184.210	96.327
1 Skat af årets resultat	-40.519	-22.600
Årets resultat	143.691	73.727
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	3.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.356.309	-2.926.273
Disponeret i alt	143.691	73.727

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	3.055.000	3.187.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.055.000	3.187.000
Anlægsaktiver i alt	3.055.000	3.187.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	630
Tilgodehavender i alt	0	630
Likvide beholdninger	2.484.180	8.660.509
Omsætningsaktiver i alt	2.484.180	8.661.139
Aktiver i alt	5.539.180	11.848.139

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	2.930.774	4.287.083
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
	Egenkapital i alt	4.630.774	4.487.083
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	217.000	191.000
	Hensatte forpligtelser i alt	217.000	191.000
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	487.252	638.948
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	487.252	638.948
	Kortfristet del af langfristet gæld	152.000	147.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.337.990
	Selskabsskat	29.230	14.711
	Anden gæld	15.924	24.407
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	204.154	6.531.108
	Gældsforpligtelser i alt	691.406	7.170.056
	Passiver i alt	5.539.180	11.848.139
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	14.630	14.600
Årets ændring i udskudt skat	26.000	8.000
Regulering af tidligere års skat	-111	0
	<u>40.519</u>	<u>22.600</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2015		9.262.993
Tilgang		<u>54.072</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>9.317.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		6.075.993
Årets afskrivninger		<u>186.072</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>6.262.065</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>3.055.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	4.287.083	7.213.356
Årets resultat	-1.356.309	-2.926.273
	<u>2.930.774</u>	<u>4.287.083</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit opr. kr. 2.016.000, 3,43%, rest 4 år	641.632	788.923
Låneomkostninger ifm. optagelse af lån	-2.380	-2.975
	639.252	785.948
Heraf forfalder inden for 1 år	-152.000	-147.000
	<u>487.252</u>	<u>638.948</u>

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, Bramming. Den bogførte værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.216 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld nominelt 2.016 t.kr., er der tinglyst pant i ejendommen Storegade 63, Bramming. Restgæld pr. 30. september 2016 udgør 639 t.kr.

7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Walther Frederiksen Holding ApS, CVR-nr. 32061796 som administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 11 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 270 t.kr.

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