

NISS EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2013

Dennis Niess

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

NIESS EJENDOMME ApS

Entreprenørvej 1B

7000 Fredericia

Telefonnummer: 60915944

e-mailadresse: dennis@niess.dk

CVR-nr: 31476321

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

BRANDT STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Prinsessegade 60

7000 Fredericia

CVR-nr: 25492145

P-enhed: 1016112433

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Niess Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. juni 2013

Direktion

Dennis Hjort Niess

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Niess Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Niess Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

Forbehold

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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.

Fredericia, 25/06/2013

Carsten Jensen
registreret revisor, partner
BRANDT STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af egen erhvervsejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat og økonomiske udvikling har været som forventet og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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 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.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning med fradrag af direkte og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatte-ordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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	50 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		163.810	115.306
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-44.477	-30.314
Resultat af ordinær primær drift		119.333	84.992
Øvrige finansielle omkostninger		-76.566	-76.892
Ordinært resultat før skat		42.767	8.100
Skat af årets resultat		-12.212	-9.562
Årets resultat		30.555	-1.462
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		30.555	-1.462
I alt		30.555	-1.462

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		1.641.707	1.677.390
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.174	43.968
Materielle anlægsaktiver i alt		1.676.881	1.721.358
Anlægsaktiver i alt		1.676.881	1.721.358
Andre tilgodehavender		0	16.463
Tilgodehavender i alt		0	16.463
Omsætningsaktiver i alt		0	16.463
AKTIVER I ALT		1.676.881	1.737.821

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		45.459	14.904
Egenkapital i alt	1	170.459	139.904
Hensættelse til udskudt skat		21.774	9.562
Hensatte forpligtelser i alt		21.774	9.562
Gæld til realkreditinstitutter		969.965	1.028.253
Kreditinstitutter i øvrigt		33.677	57.013
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.003.642	1.085.266
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		288.280	337.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.000	32.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		66.021	63.482
Anden gæld		86.356	44.380
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.349	25.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		481.006	503.089
Gældsforpligtelser i alt		1.484.648	1.588.355
PASSIVER I ALT		1.676.881	1.737.821

Noter

1. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	14.902	139.904
Årets resultat	0	30.555	30.555
Egenkapital 31. december 2012	125.000	45.459	170.459

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 700.000 i ejendommen Entreprenørvej 1 B, Fredericia.

Ejerpantebrev kr. 60.000 i Renault Traffic.