

**Niess Ejendomme ApS**  
Entreprenørvej 1 B, 7000 Fredericia

CVR-nr. 31 47 63 21

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2016.

---

Dennis Niess  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Niess 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29. februar 2016

### **Direktion**

Dennis Niess

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Niess Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Niess Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Fredericia, den 29. februar 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Niess Ejendomme ApS  
Entreprenørvej 1 B  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 31 47 63 21  
Stiftet: 29. maj 2008  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Dennis Niess

**Revisor**

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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

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

Årets resultat blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet forventes opløst ved fusion. Bortset herfra er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Niess 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.

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**

### **Bruttotab**

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger**

Driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

|                |        |
|----------------|--------|
| Bygninger      | 50 år  |
| Driftsmateriel | 3-5 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 af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Niess Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset 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 trinvist 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

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                       | 2015<br>kr.     | 2014<br>kr.    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                  | <b>-40.648</b>  | <b>168.275</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -44.477         | -44.477        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>-85.125</b>  | <b>123.798</b> |
| Finansielle omkostninger                          | -17.493         | -42.274        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-102.618</b> | <b>81.524</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 25.725          | -22.910        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-76.893</b>  | <b>58.614</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                 |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0               | 58.614         |
| Disponeret fra overført resultat                  | -76.893         | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-76.893</b>  | <b>58.614</b>  |

**Balance 31. december**

---

| <b>Aktiver</b>                 | 2015                    | 2014                    |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| Grunde og bygninger            | 1.534.658               | 1.570.341               |
| Driftsmateriel                 | 8.792                   | 17.586                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.543.450</u>        | <u>1.587.927</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>1.543.450</u></b> | <b><u>1.587.927</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                         |
| Andre tilgodehavender          | 4.225                   | 0                       |
| Tilgodehavender i alt          | <u>4.225</u>            | <u>0</u>                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>4.225</u></b>     | <b><u>0</u></b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>1.547.675</u></b> | <b><u>1.587.927</u></b> |

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

| <u>Note</u>                              | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| 1 Virksomhedskapital                     | 125.000          | 125.000          |
| 2 Overført resultat                      | 37.999           | 114.892          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>162.999</b>   | <b>239.892</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 23.617           | 45.167           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>23.617</b>    | <b>45.167</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 780.334          | 845.802          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 780.334          | 845.802          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 20.608           | 4.559            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 14.000           | 21.259           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 546.117          | 411.342          |
| Anden gæld                               | 0                | 19.906           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 580.725          | 457.066          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.361.059</b> | <b>1.302.868</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>1.547.675</b> | <b>1.587.927</b> |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

## Noter

|                              | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Virksomhedskapital</b> |                |                |
| Virksomhedskapital 1. januar | 125.000        | 125.000        |
|                              | <b>125.000</b> | <b>125.000</b> |
| <b>2. Overført resultat</b>  |                |                |
| Overført resultat 1. januar  | 114.892        | 56.278         |
| Årets overførte resultat     | -76.893        | 58.614         |
|                              | <b>37.999</b>  | <b>114.892</b> |

### 3. 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.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Niess Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.