



**Nielsen & Christensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# **Schak Nielsen Aalborg ApS**

CVR-nr. 70 89 95 15

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2013.

---

Bent Schak Nielsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Schak Nielsen Aalborg 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der træffes på generalforsamlingen den 24. april 2013 beslutning om, at årsregnskabet for 2013 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. april 2013

### **Direktion**

Bent Schak Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Schak Nielsen Aalborg ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Schak Nielsen Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til ledelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Aalborg, den 24. april 2013

## **NIELSEN & CHRISTENSEN**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alex M. Kristensen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Schak Nielsen Aalborg ApS Algade 23 9000 Aalborg
	Telefon: 98185495
	CVR-nr.: 70 89 95 15
	Stiftet: 1. juli 1983
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Schak Nielsen
<b>Revision</b>	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 308 t.kr. mod 339 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 386 t.kr. mod -356 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Schak Nielsen Aalborg 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.

### **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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes ekskl. moms. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.

Ejendommens omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring og reparation og vedligeholdelse mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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

Investeringsejendomme måles til en dagsværdi, og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Værdiansættelsen af ejendomme sker på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Der tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettooverskud og et fast forrentningskrav.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>307.854</b>	<b>339</b>
1 Personaleomkostninger	-144.000	-137
Andre driftsomkostninger	0	-580
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>163.854</b>	<b>-378</b>
Andre finansielle indtægter	120.180	42
Andre finansielle omkostninger	-69.666	-144
<b>Resultat før skat</b>	<b>214.368</b>	<b>-480</b>
Skat af årets resultat	171.409	124
<b>Årets resultat</b>	<b>385.777</b>	<b>-356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	103.000	193
Overføres til overført resultat	282.777	0
Disponeret fra overført resultat	0	-549
<b>Disponeret i alt</b>	<b>385.777</b>	<b>-356</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investerings-ejendomme	5.700.000	5.700
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.700.000	5.700
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	400	0
	Andre tilgodehavender	0	108
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4.549	4
	Tilgodehavender i alt	4.949	112
	Andre værdipapirer og kapitalandele	284.255	241
	Værdipapirer i alt	284.255	241
	Likvide beholdninger	24.938	12
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>314.142</b>	<b>365</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.014.142</b>	<b>6.065</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	125.000	125
5	Overført resultat	2.090.145	1.807
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	193
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.215.145</u></b>	<b><u>2.125</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>583.528</u>	<u>755</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>583.528</u></b>	<b><u>755</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.837.579	3.014
	Deposita	<u>50.625</u>	<u>47</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.888.204</u>	<u>3.061</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	150.000	120
	Anden gæld	<u>177.265</u>	<u>4</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>327.265</u>	<u>124</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.215.469</u></b>	<b><u>3.185</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.014.142</u></b>	<b><u>6.065</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	2012 kr.	2011 t.kr.			
<b>1. Personalemkostninger</b>					
Lønninger og gager	144.000	137			
	<b>144.000</b>	<b>137</b>			
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>			
Kostpris 1. januar 2012		3.570.410			
<b>Kostpris 31. december 2012</b>		<b>3.570.410</b>			
Opskrivninger 1. januar 2012		2.129.590			
<b>Opskrivninger 31. december 2012</b>		<b>2.129.590</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<b>5.700.000</b>			
<b>3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>					
Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2012 specificeres således:					
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Løbetid</b>	<b>Restløbetid</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.</b>	<b>Tilgodehaven- de i alt 31. december 2012 kr.</b>
Direktion	10,05	0	0	0	4.549
				31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
<b>4. Anpartskapital</b>					
Anpartskapital 1. januar 2012		125.000		125	
		<b>125.000</b>		<b>125</b>	

**Noter**

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	1.807.368	2.356
Årets overførte underskud	282.777	-549
	<b>2.090.145</b>	<b>1.807</b>

<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2012	193.200	197
Udloddet udbytte	-296.200	-197
Udbytte for regnskabsåret	103.000	193
	<b>0</b>	<b>193</b>

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 t.kr.
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	150.000	2.500.000	2.987.579	3.134
	<b>150.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.987.579</b>	<b>3.134</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter er med pant i investeringsejendomme.

Herudover er der ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

**9. Eventualposter**

Der er ingen eventualforpligtelser mv.