

Niels Hansen Ejendomme ApS

CVR-nummer 32280625

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28/5 2015



Niels Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Niels Hansen Ejendomme ApS
H. C. Ørstedesvej 16 A
7800 Skive

CVR-nummer: 32280625
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Direktion

Niels Hansen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
Niels Hansen Holding Skive ApS
Olgavej 20
7800 Skive

Pengeinstitut

Salling Bank A/S
Frederiksgade 6
7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Niels Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

Skive, 20. maj 2015

Direktionen:



Niels Hansen

finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitlejeren i Niels Hansen Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Niels Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 20. maj 2015

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt

tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets

Anvendt regnskabspraksis

resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 8 år

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Ledelsen har vurderet, at der ikke er grundlag for at opskrive eller nedskrive ejendommene, hvorfor de er opført til anskaffessum.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved

Anvendt regnskabspraksis

modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2014	2013
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.471.769	1.370
1	Personaleomkostninger	-492.413	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.490	-249
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-139.677	-140
	Andre driftsomkostninger	-237.664	0
	Resultat før finansielle poster	566.525	981
	Finansielle indtægter	570	0
	Finansielle omkostninger	-777.051	-909
	Resultat før skat	-209.957	72
2	Skat af årets resultat	37.300	-72
	Årets resultat	-172.657	0
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-172.657	0
	Resultatdisponering i alt	-172.657	0

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	26.802.496	26.802
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	209.513	349
	Materielle anlægsaktiver	27.012.009	27.152
	Anlægsaktiver i alt	27.012.009	27.152
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.795	1
	Udsudte skatteaktiver	116.600	79
	Andre tilgodehavender	27.899	289
	Tilgodehavender	213.294	369
	Likvide beholdninger	70.853	30
	Omsætningsaktiver i alt	284.147	398
	Aktiver i alt	27.296.156	27.550

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	3.298	176
3	Egenkapital i alt	203.298	376
	Gæld til realkreditinstitutter	17.935.244	17.823
	Kreditinstitutter	3.450.442	3.668
	Andre pengekreditorer	1.232.427	1.232
4	Langfristede gældsforpligtelser	22.618.112	22.723
	Gæld til realkreditinstitutter	252.848	239
	Kreditinstitutter	3.445.335	3.257
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	307.467	518
	Anden gæld	469.095	425
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.474.745	4.451
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	27.092.857	27.174
	Passiver i alt	27.296.156	27.550
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2014	2013	
	DKK	1.000 DKK	
1 Personaleomkostninger			
Løn og gager	425.844	0	
Pensioner	28.690	0	
Andre omkostninger til social sikring	37.879	0	
Personaleomkostninger i alt	492.413	0	
2 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	-37.300	83	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-11	
Skat af årets resultat i alt	-37.300	72	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	200	176	376
Årets resultat	0	-173	-173
Egenkapital ultimo	200	3	203
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	20.520.427	21.495	
5 Hovedaktivitet			
Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning og drift af bolig og erhvervslejemål.			
6 Eventualforpligtelser			
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Niels Hansen Holding Skive ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.			

	2014	2013
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 11.540, der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 26.802. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Der er endvidere stillet selvskyldnergaranti på TDKK 520 over for Totalkredit.

Konto i Salling Bank, 7890 1535969, er pantsat til sikkerhed for mellemværende med Nets A/S.

Til sikkerhed for Niels Hansen Holding Skive ApS' mellemværende med Salling Bank A/S har Niels Hansen Ejendomme ApS afgivet selvskyldnerkaution.