

# **K. S. Nielsen & Sønner ApS**

CVR-nr. 17 24 11 17

## **Årsrapport**

**1. juni 2013 - 31. maj 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2014.

---

**Knud Lie Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer            | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 4           |
| Hovedtal og nøgletal                           | 5           |
| Ledelsesberetning                              | 6           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab 1. juni 2013 - 31. maj 2014</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7           |
| Resultatopgørelse                              | 10          |
| Balance  | 11          |
| Noter  | 13          |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 for K. S. Nielsen & Sønner 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. maj 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. oktober 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014/15 og fremover 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.

Svenstrup, den 30. oktober 2014

### **Direktion**

Knud Lie Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaveren i K. S. Nielsen & Sønner ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K. S. Nielsen & Sønner ApS for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014, 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. maj 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 30. oktober 2014

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K. S. Nielsen & Sønner ApS  
c/o Knud Lie Nielsen  
Offerlunden 18B  
9230 Svenstrup J

Telefon: 20 85 32 73

CVR-nr.: 17 24 11 17

Stiftet: 17. maj 1959

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Knud Lie Nielsen

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelser**

Danske Bank  
Nykredit Bank

## Hovedtal og nøgletal

---

|  | 2013/14 | 2012/13 | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
|  | t.kr.   | t.kr.   | t.kr.   | t.kr.   | t.kr.   |
| <b>Resultatopgørelse:</b>                        |         |         |         |         |         |
| Bruttofortjeneste                                | 98      | -22     | 195     | 1.224   | 1.714   |
| Resultat af ordinær primær drift                 | 168     | -22     | 626     | -327    | 0       |
| Finansielle poster, netto                        | -71     | -1      | -6      | -14     | 0       |
| Årets resultat                                   | 80      | -23     | 465     | -257    | 106     |
| <b>Balance:</b>                                  |         |         |         |         |         |
| Balancesum                                       | 3.526   | 661     | 859     | 877     | 1.657   |
| Egenkapital                                      | 627     | 644     | 764     | 298     | 653     |
| <b>Medarbejdere:</b>                             |         |         |         |         |         |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 0       | 0       | 8       | 8       | 8       |
| <b>Nøgletal i %: *)</b>                          |         |         |         |         |         |
| Soliditetsgrad                                   | 17,8    | 97,4    | 88,9    | 34,0    | 39,4    |
| Egenkapitalforrentning                           | 12,6    |         | 87,6    | 0,0     | 0,0     |

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Nøgletal med negativ værdi er ikke angivet.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet omfatter investeringsvirksomhed.

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

Årets resultat anses 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 K. S. Nielsen & Sønner 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

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

### 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 generalforsamlingen.

### 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.

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 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

---

| <u>Note</u>                              | 2013/14<br>kr. | 2012/13<br>t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>98.257</b>  | <b>-22</b>       |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 70.090         | 0                |
| Personaleomkostninger                    | 0              | 0                |
| Andre finansielle indtægter              | 2.218          | 3                |
| 1 Andre finansielle omkostninger         | -73.521        | -4               |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>97.044</b>  | <b>-23</b>       |
| Skat af årets resultat                   | -17.466        | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>79.578</b>  | <b>-23</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                | 98.400         | 97               |
| Disponeret fra overført resultat         | -18.822        | -120             |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>79.578</b>  | <b>-23</b>       |

## Balance 31. maj

---

| <b>Aktiver</b>                 | 2014                    | 2013              |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                   |
| Investeringsejendomme          | 3.366.209               | 0                 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.366.209</u>        | <u>0</u>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>3.366.209</u></b> | <b><u>0</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                   |
| Tilgodehavende selskabsskat    | 8.581                   | 4                 |
| Andre tilgodehavender          | 2.541                   | 5                 |
| Tilgodehavender i alt          | <u>11.122</u>           | <u>9</u>          |
| Likvide beholdninger           | <u>148.864</u>          | <u>652</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>159.986</u></b>   | <b><u>661</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>3.526.195</u></b> | <b><u>661</u></b> |

## Balance 31. maj

---

| <b>Passiver</b>                       | 2014                    | 2013              |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                    |                         |                   |
| 2 Anpartskapital                      | 141.000                 | 141               |
| 3 Overført resultat                   | 387.463                 | 406               |
| 4 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 98.400                  | 97                |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>626.863</u></b>   | <b><u>644</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                         |                   |
| Hensættelser til udskudt skat         | 11.047                  | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b><u>11.047</u></b>    | <b><u>0</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                         |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 2.375.752               | 0                 |
| Deposita                              | 83.100                  | 0                 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.458.852</u>        | <u>0</u>          |
| Kortfristet del af langfristet gæld   | 20.200                  | 0                 |
| Anden gæld                            | 409.233                 | 17                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>429.433</u>          | <u>17</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>2.888.285</u></b> | <b><u>17</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>3.526.195</u></b> | <b><u>661</u></b> |

## Noter

|   | 2013/14<br>kr.             | 2012/13<br>t.kr.              |                                |                                  |
|---|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>      |                            |                               |                                |                                  |
| Andre renteomkostninger                       | 73.521                     | 4                             |                                |                                  |
|   | <b>73.521</b>              | <b>4</b>                      |                                |                                  |
| <b>2. Anpartskapital</b>                      |                            |                               |                                |                                  |
| Anpartskapital primo                          | 141.000                    | 141                           |                                |                                  |
|   | <b>141.000</b>             | <b>141</b>                    |                                |                                  |
| <b>3. Overført resultat</b>                   |                            |                               |                                |                                  |
| Overført resultat primo                       | 406.285                    | 526                           |                                |                                  |
| Årets overførte overskud eller underskud      | -18.822                    | -120                          |                                |                                  |
|   | <b>387.463</b>             | <b>406</b>                    |                                |                                  |
| <b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> |                            |                               |                                |                                  |
| Udbytte primo                                 | 96.600                     | 97                            |                                |                                  |
| Udbetalt udbytte                              | -96.600                    | -97                           |                                |                                  |
| Udbytte for regnskabsåret                     | 98.400                     | 97                            |                                |                                  |
|   | <b>98.400</b>              | <b>97</b>                     |                                |                                  |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>                  |                            |                               |                                |                                  |
|   | Afdrag<br>første år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. | Gæld i alt<br>31/5 2014<br>kr. | Gæld i alt<br>31/5 2013<br>t.kr. |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 20.200                     | 2.263.376                     | 2.395.952                      | 0                                |
| Deposita                                      | 0                          | 83.100                        | 83.100                         | 0                                |
|   | <b>20.200</b>              | <b>2.346.476</b>              | <b>2.479.052</b>               | <b>0</b>                         |