

# **K. S. Nielsen & Sønner ApS**

c/o Knud Lie Nielsen, Offerlunden 18B, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 17 24 11 17

## **Årsrapport**

**1. juni 2014 - 31. maj 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2015.

---

**Knud Lie Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2014 - 31. maj 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014/15 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 19. oktober 2015

**Direktion**

Knud Lie Nielsen

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

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K. S. Nielsen & Sønner ApS for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 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.

Aalborg, den 19. oktober 2015

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K. S. Nielsen & Sønner ApS c/o Knud Lie Nielsen Offerlunden 18B 9230 Svenstrup
	CVR-nr.: 17 24 11 17
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Knud Lie Nielsen
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank Nykredit Bank

## **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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 % 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.

## Resultatoppgørelse 1. juni - 31. maj

---

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Lejeindtægter	240.693	164.301
Andre eksterne omkostninger	-60.909	-45.501
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-50.188	-20.543
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.056	70.090
<b>Bruttoresultat</b>	<b>138.652</b>	<b>168.347</b>
Andre finansielle indtægter	336	2.218
Andre finansielle omkostninger	-52.808	-73.521
<b>Resultat før skat</b>	<b>86.180</b>	<b>97.044</b>
Skat af årets resultat	-20.166	-17.466
<b>Årets resultat</b>	<b>66.014</b>	<b>79.578</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
Disponeret fra overført resultat	-33.786	-18.822
<b>Disponeret i alt</b>	<b>66.014</b>	<b>79.578</b>

**Balance 31. maj**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>3.351.889</u>	<u>3.366.209</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.351.889</u>	<u>3.366.209</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.351.889</u></b>	<b><u>3.366.209</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		0	8.581
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.541</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>11.122</u>
Likvide beholdninger		<u>206.523</u>	<u>148.864</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>206.523</u></b>	<b><u>159.986</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.558.412</u></b>	<b><u>3.526.195</u></b>

## Balance 31. maj

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Anpartskapital	141.000	141.000
2 Overført resultat	353.677	387.463
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>594.477</u></b>	<b><u>626.863</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	15.679	11.047
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>15.679</u></b>	<b><u>11.047</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.332.206	2.375.752
Deposita	83.100	83.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.415.306</u>	<u>2.458.852</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	20.200	20.200
Selskabsskat	3.953	0
Anden gæld	508.797	409.233
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>532.950</u>	<u>429.433</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.948.256</u></b>	<b><u>2.888.285</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.558.412</u></b>	<b><u>3.526.195</u></b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>		
<b>1. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. juni 2014	141.000	141.000		
	<b>141.000</b>	<b>141.000</b>		
<b>2. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juni 2014	387.463	406.285		
Årets overførte overskud eller underskud	-33.786	-18.822		
	<b>353.677</b>	<b>387.463</b>		
<b>3. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. juni 2014	98.400	96.600		
Udbetalt udbytte	-98.400	-96.600		
Udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400		
	<b>99.800</b>	<b>98.400</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/5 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/5 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.200	2.247.400	2.352.406	2.395.952
Deposita	0	83.100	83.100	83.100
	<b>20.200</b>	<b>2.330.500</b>	<b>2.435.506</b>	<b>2.479.052</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.352 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2015 udgør 3.352 t.kr.				