

Niels Mathiesen Ejendomme A/S
CVR-nr. 18352117
Finlandgade 1
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.02.2016

Dirigent

Navn: Ole Feder Madsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Niels Mathiesen Ejendomme A/S
Finlandgade 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 18352117

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ole Feder Madsen, formand

Bent Ove Larsen

Lars Duus Madsen

Direktion

Lars Duus Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Niels Mathiesen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.02.2016

Direktion

Lars Duus Madsen

Bestyrelse

Ole Feder Madsen
formand

Bent Ove Larsen

Lars Duus Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Niels Mathiesen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Mathiesen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 05.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.322 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Selskabets ejendomme er med virkning fra år 2015 værdiansat efter reglerne om investeringsejendomme, hvilket medfører, at ejendommene optages til dagsværdi. Dagsværdien afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommene vurderes i forhold til markedet.

| <u>Afkast</u> | <u>Ejendoms- værdi kr.</u> | <u>Egen- kapital kr.*</u> |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|
| 8,50% | 16.929.831 | 6.162.678 |
| 8,25% | 17.405.856 | 6.533.978 |
| 8,09% (indregnet værdi i årsrapporten) | 17.721.472 | 6.780.159 |
| 8,00% | 17.911.633 | 6.928.484 |
| 7,75% | 18.450.040 | 7.348.441 |

* ved en skatteprocent på 22%

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af udvalgte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at oplyse ejendommenes aktuelle værdi, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at grunde og bygninger nu værdiansættes som investeringsejendomme til dagsværdi. Grunde og bygninger blev tidligere værdiansat til kostpris, med fradrag for afskrivninger. Ændringen har medført en forøgelse af årets resultat på 764 t.kr., en stigning i balancesummen på 2.087 t.kr. og en stigning i egenkapitalen på 818 t.kr.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme er i lighed med tidligere år indregnet til amortiseret kostpris. Dagsværdi af renteswap optages under anden gæld, og værdiregulering heraf foretages over egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materi-

Anvendt regnskabspraksis

elle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed og alle modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles priori-

Anvendt regnskabspraksis

tetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|---|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.187.324 | 1.130 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1 | <u>753.992</u> | <u>98</u> |
| Driftsresultat | | 1.941.316 | 1.228 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 194.207 | 208 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(441.198)</u> | <u>(472)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.694.325 | 964 |
| Skat af ordinært resultat | 4 | <u>(372.749)</u> | <u>(224)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.321.576</u> | <u>740</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen | | 1.321.576 | 488 |
| Overført resultat | | <u>0</u> | <u>252</u> |
| | | <u>1.321.576</u> | <u>740</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 17.721.472 | 16.968 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>17.721.472</u> | <u>16.968</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>17.721.472</u> | <u>16.968</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.903.481 | 4.326 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 42.442 | 38 |
| Tilgodehavender | | <u>3.945.923</u> | <u>4.364</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>3.945.923</u> | <u>4.364</u> |
| Aktiver | | <u>21.667.395</u> | <u>21.332</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 500.000 | 500 |
| Overført overskud eller underskud | | 4.958.583 | 4.812 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.321.576 | 488 |
| Egenkapital | | <u>6.780.159</u> | <u>5.800</u> |
| Udskudt skat | | 2.176.794 | 1.763 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>2.176.794</u> | <u>1.763</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.658.385 | 6.022 |
| Bankgæld | | 3.579.738 | 3.798 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>9.238.123</u> | <u>9.820</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 599.380 | 598 |
| Bankgæld | | 6.364 | 160 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 119 |
| Anden gæld | | 2.866.575 | 3.072 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.472.319</u> | <u>3.949</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>12.710.442</u> | <u>13.769</u> |
| Passiver | | <u>21.667.395</u> | <u>21.332</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Ejerforhold | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller under- skud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 4.904.321 | 487.551 | 5.891.872 |
| Ændring i regnskabspraksis | 0 | (92.297) | 0 | (92.297) |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (487.551) | (487.551) |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 187.896 | 0 | 187.896 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (41.337) | 0 | (41.337) |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.321.576 | 1.321.576 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 4.958.583 | 1.321.576 | 6.780.159 |

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendomme udgør 8,09% pr. 31. december 2015, og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning på 3%. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 194.207 | 208 |
| | 194.207 | 208 |
| | | |
| | 2015 | 2014 |
| | kr. | t.kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.442 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 439.756 | 470 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 2 |
| | 441.198 | 472 |
| | | |
| | 2015 | 2014 |
| | kr. | t.kr. |
| 4. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | 119 |
| Ændring af udskudt skat | 372.749 | 105 |
| | 372.749 | 224 |

Noter

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 13.059.605 |
| Kostpris ultimo | 13.059.605 |
| Dagsværdireguleringer primo | 3.907.875 |
| Årets dagsværdireguleringer | 753.992 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 4.661.867 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 17.721.472 |

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominel værdi kr. |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 6. Virksomhedskapital | | | |
| Aktier | 500 | 1.000,00 | 500.000 |
| | 500 | | 500.000 |

| | Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 7. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 343 | 355.380 | 5.658.385 | 4.236.865 |
| Bankgæld | 255 | 244.000 | 3.579.738 | 2.603.738 |
| | 598 | 599.380 | 9.238.123 | 6.840.603 |

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Blom Fyn A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Niels Mathiesen Ejendomme A/S' engagement med Nordea er deponeret:

Skadesløsbrev 5.000.000 kr. med pant i matr.nr. 16 AI og 16 AF Skrillinge By, Kavslunde (Damgårdsvej 3 og 5, Middelfart).

Ejerpantebrev 1.500.000 kr. med pant i matr.nr. 16 AF Skrillinge By, Kavslunde (Damgårdsvej 5, Middelfart).

Ejerpantebrev 1.860.000 kr. med pant i matr.nr. 16 AI og 16 AF Skrillinge By, Kavslunde (Damgårdsvej 3 og 5, Middelfart).

Ejerpantebrev 931.662 kr. med pant i matr. 36A Hjallesø by, Dalum (Volderslevvej 61, Odense SV)

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.721 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Skjoldgaard Ejendomme A/S samt Blom Fyn A/S.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Skjoldgaard Ejendomme A/S, Odense