



Niels Mathiesen Ejendomme A/S

Finlandgade 1, 1., 5000 Odense C
CVR-nr. 18352117

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.01.2020

Ole Feder Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Niels Mathiesen Ejendomme A/S

Finlandgade 1, 1.

5000 Odense C

CVR-nr.: 18352117

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ole Feder Madsen, formand

Aase Larsen

Lotte Duus Madsen

Rikke Foged Madsen

Lars Duus Madsen

Bent Ove Larsen

Direktion

Lars Duus Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.01.2020

Direktion

Lars Duus Madsen
direktion

Bestyrelse

Ole Feder Madsen
formand

Aase Larsen

Lotte Duus Madsen

Rikke Foged Madsen

Lars Duus Madsen

Bent Ove Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Niels Mathiesen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Niels Mathiesen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.01.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 693 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår. Årets resultat er positivt påvirket med en dagsværdiregulering af ejendomme på 176 t.kr.

Der er i regnskabsåret frasolgt en ejendom, til bogført værdi, hvorfor der ikke har været et regnskabsmæssigt avance/tab i forbindelse hermed.

Selskabets ejendomme er 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.

Afkast	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.*
7,50%	16.297.949	5.413.642
7,25%	16.816.125	5.817.818
7,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	17.371.312	6.250.865
6,75%	17.967.625	6.715.989
6,50%	18.609.808	7.216.892

* 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.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		976.159	1.305.148
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	176.355	1.076.840
Driftsresultat		1.152.514	2.381.988
Andre finansielle omkostninger	2	(301.737)	(350.934)
Resultat før skat		850.777	2.031.054
Skat af årets resultat	3	(157.969)	(446.833)
Årets resultat		692.808	1.584.221
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		692.808	1.584.221
Resultatdisponering		692.808	1.584.221

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		17.371.312	19.444.957
Materielle aktiver	4	17.371.312	19.444.957
Anlægsaktiver		17.371.312	19.444.957
Periodeafgrænsningsposter		41.099	44.477
Tilgodehavender		41.099	44.477
Likvide beholdninger		81	1.494
Omsætningsaktiver		41.180	45.971
Aktiver		17.412.492	19.490.928

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.966.514	5.040.943
Forslag til udbytte for regnskabsåret		692.808	1.584.221
Egenkapital		6.159.322	7.125.164
Udskudt skat		2.991.013	2.910.396
Hensatte forpligtelser		2.991.013	2.910.396
Gæld til realkreditinstitutter		3.896.715	4.237.151
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.896.715	4.237.151
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	340.383	339.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.080.215	1.880.658
Skyldige sambeskatningsbidrag		56.359	140.289
Anden gæld		2.888.485	2.857.860
Kortfristede gældsforpligtelser		4.365.442	5.218.217
Gældsforpligtelser		8.262.157	9.455.368
Passiver		17.412.492	19.490.928
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.040.943	1.584.221	7.125.164
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.584.221)	(1.584.221)
Øvrige egenkapitalposter	0	(95.422)	0	(95.422)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	20.993	0	20.993
Årets resultat	0	0	692.808	692.808
Egenkapital ultimo	500.000	4.966.514	692.808	6.159.322

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendom (Damgårdvej 3 og 5) udgør 7,00% pr. 31. december 2019 (7% pr. 31. december 2018), og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning. 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.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	62.009	98.026
Renteomkostninger i øvrigt	239.028	252.908
Øvrige finansielle omkostninger	700	0
	301.737	350.934

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	77.352	126.728
Ændring af udskudt skat	80.617	320.105
	157.969	446.833

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.059.605
Afgange	(2.666.111)
Kostpris ultimo	10.393.494
Dagsværdireguleringer primo	6.385.352
Årets dagsværdireguleringer	176.355
Tilbageførsel ved afgang	416.111
Dagsværdireguleringer ultimo	6.977.818
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.371.312

Selskabets investeringsejendomme er to industribygninger på henholdsvis 365 m² og 2.208 m² beliggende i Middelfart. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene er 100% udlejet.

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	340.383	339.410	3.896.715	2.535.184
	340.383	339.410	3.896.715	2.535.184

7 Eventualforpligtelser

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

8 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).

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.371 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 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.

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som beregnet kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet 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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.