

**M. Nissen Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 30 58 23 49**

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *20/6* 2017

**Dirigent**

Michael Nissen

  
\_\_\_\_\_

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskab

M. Nissen ejendomme ApS

c/o Michael Nissen

Smedebakken 21

5270 Odense N

Hjemstedskommune: Odense

CVR-nr.: 30 58 23 49

Regnskabsperiode: 1. januar 2016 – 31. december 2016

### Direktion

Michael Nissen



### Revisor

Selskabet har fravalgt revisionspligten

## **Ledespåtegning**

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for M. Nissen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet fravælger revisionspligten for regnskabsåret 2017.

Odense, den 19. juni 2017

**Direktionen**

Michael Nissen

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er handel med ejendomme.

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

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har i 2016 haft et tilfredsstillende resultat.

### **Revision**

Support-Team Odense ApS har assisteret selskabets ledelse med opstillingen af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Ændringer i anvendt i regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

#### 1. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlige revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning, som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen

Ingen af overstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene

Herudover har implementeringen medført ændringer for indregning og måling for:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende omstrukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og –tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

Selskabet har valgt at opstille resultatopgørelsen med sammendragne poster, jævnfør årsregnskabslovens § 32.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	45%
Forbedringer	10 år	0%

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte debitorer.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Udbytte**

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

Perioden 1. januar 2016 – 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>199.203</b>	<b>134</b>
Personaleomkostninger		0	0
Afskrivninger		(21.846)	(22)
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>177.357</b>	<b>112</b>
Finansielle omkostninger		(68.302)	(54)
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>109.055</b>	<b>58</b>
Skat af årets resultat	1	(28.798)	(19)
<b>Årets resultat</b>		<b>80.257</b>	<b>39</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		80.257	39
<b>Disponeret i alt</b>		<b>80.257</b>	<b>39</b>

## Aktiver pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	2	5.321.459	3.188
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.321.459</u>	<u>3.188</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.321.459</u>	<u>3.188</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.924	15
Andre tilgodehavender		0	4
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.924</u>	<u>19</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>44.208</u>	<u>212</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>		<u>66.132</u>	<u>231</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.387.591</u>	<u>3.419</u>

## Passiver pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		(15.350)	(96)
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>109.650</u></b>	<b><u>29</u></b>
Realkreditinstitutter		4.644.007	2.807
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.644.007</u></b>	<b><u>2.807</u></b>
Kreditinstitutter		13	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.780	10
Selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		28.798	18
Anden gæld		590.343	555
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>633.934</u></b>	<b><u>583</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.277.941</u></b>	<b><u>3.390</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.387.591</u></b>	<b><u>3.419</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
<i>Resultat før skat</i>	109.055	58
Ikke fradagsberettigede omkostninger	<u>21.846</u>	<u>22</u>
	<u><b>130.901</b></u>	<u><b>80</b></u>
<b>Beregnet skat af årets resultat, 22%</b>	<u><b>28.798</b></u>	<u><b>19</b></u>
<b>Årets aktuelle skat</b>	<u><b>28.798</b></u>	<u><b>19</b></u>

	Aktier kr.	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg mv. kr.
<b>2. Finansielle og materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 01.01.2016	0	3.331.538	0
Tilgang	0	2.155.000	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.486.538</b></u>	<u><b>0</b></u>
Afskrivninger 01.01.2016	0	(143.233)	0
Årets afskrivninger	0	(21.846)	0
Afskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger 31.12.2016</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>(165.079)</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>5.321.459</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 3. Egenkapital

	<b>2016</b> <b>kr.</b>
Saldo, primo	29.393
Årets resultat	80.257
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>109.650</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Ingen

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve nom. DKK 4.459.000 i grunde og bygninger, der indgår i årsrapporten med en regnskabsmæssig værdi på DKK 5.321.459