

Nic. Christiansen Erhvervsejendomme

ApS

Sjællandsvej 1, 6000 Kolding

CVR-nr. 32 26 23 33

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

Birthe Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Nic. Christiansen Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. april 2016

Direktion

Birthe Christiansen

Henning Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nic. Christiansen Erhvervsejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nic. Christiansen Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 27. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nic. Christiansen Erhvervsejendomme ApS Sjællandsvej 1 6000 Kolding
	CVR-nr.: 32 26 23 33
	Stiftet: 2. juni 2009
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Birthe Christiansen Henning Hansen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nic. Christiansen Erhvervsjendomme 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede lejekontrakter. Endvidere omfatter nettoomsætningen viderefakturering af afholdte omkostninger i form af vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme, som måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nic. Christiansen Erhvervs Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	1.665.808	1.873.153
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.745.966	-453.680
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-357.585	0
Driftsresultat	-437.743	1.419.473
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	124.682	68.036
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	497.309	545.589
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.227	0
Andre finansielle indtægter	35.918	207.976
Øvrige finansielle omkostninger	-1.598.114	-745.532
Resultat før skat	-1.331.721	1.495.542
2 Skat af årets resultat	766.230	-65.055
Årets resultat	-565.491	1.430.487
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.430.487
Disponeret fra overført resultat	-565.491	0
Disponeret i alt	-565.491	1.430.487

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.598.195	14.435.283
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.598.195</u>	<u>14.435.283</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	268.045	143.363
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	22.096.821	22.599.512
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.700.000	2.656.303
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.064.866</u>	<u>25.399.178</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.663.061</u>	<u>39.834.461</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme	3.745.023	4.102.608
Varebeholdninger i alt	<u>3.745.023</u>	<u>4.102.608</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.162	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.146.381	1.145.844
Tilgodehavende selskabsskat	30.000	0
Andre tilgodehavender	1.052.978	105.976
Tilgodehavender i alt	<u>2.269.521</u>	<u>1.251.820</u>
Likvide beholdninger	1.800.000	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.814.544</u>	<u>5.354.428</u>
Aktiver i alt	<u>42.477.605</u>	<u>45.188.889</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	18.020.914	18.586.405
Egenkapital i alt	18.220.914	18.786.405
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.430.539	2.196.769
Hensatte forpligtelser i alt	1.430.539	2.196.769
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.229.986	4.036.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.229.986	4.036.214
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.806.971	462.025
Gæld til pengeinstitutter	18.382.385	19.077.928
Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.817	99.609
Selskabsskat	0	88.225
Anden gæld	212.993	441.714
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.596.166	20.169.501
Gældsforpligtelser i alt	22.826.152	24.205.715
Passiver i alt	42.477.605	45.188.889
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og salg af fast ejendom.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	88.225
Årets regulering af udskudt skat	-766.230	-23.170
	-766.230	65.055
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
NC Selskabsandele ApS	Kolding	100 %
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
I/S Kolding Industrihaller	Kolding	50 %
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	18.586.405	17.155.918
Årets overførte overskud eller underskud	-565.491	1.430.487
	18.020.914	18.586.405

Noter

7. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.806.971	747.152	4.036.957	4.498.239
	1.806.971	747.152	4.036.957	4.498.239

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.037 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.798 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 18.382 t.kr., er der afgivet pant i andre værdipapirer og kapitalandele. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen udgør 1.700 t.kr.

Likvide beholdninger 1.800 t.kr. er deponeret til indfrielse af gæld til realkreditinstitut 1.439 t.kr.

Der er tinglyst hæftelser for i alt 75 t.kr. vedr. ejerforeninger.

9. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med SKJ Enterprise ApS solidarisk for enhver forpligtelse i I/S Kolding Industrihaller.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.