

NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

Hvidkærvej 54
5250 Odense SV

Årsrapport
1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/06/2018

Kim Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S Hvidkærvej 54 5250 Odense SV Telefonnummer: 63174210 CVR-nr: 33968124 Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Nielsen & Nielsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/06/2018

Direktion

Kim Jensen

Bestyrelse

Flemming Johnsen

Peter Schak Larsen

Clas Nylandsted Andersen

Svend-Aage Nielsen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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, 28/06/2018

Lars Leopold Larsen , mne33229
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består af ejerskab og administration af fast ejendom og ejendomsselskaber samt tilknyttede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et overskud på 9,1 mio. kr. Resultatandele fra ejendomsselskaberne udviser et positivt resultat. For yderligere information om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabets 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. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Resultatopgørelse

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den administrative funktion, ledelse og kontorhold i øvrigt, gager og afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

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 eller 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem

de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år.

Grunde og bygninger 50 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		3.137.757	3.115.819
Administrationsomkostninger	1	-4.077.442	-3.697.879
Bruttoresultat		-939.685	-582.060
Resultat af ordinær primær drift		-939.685	-582.060
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		10.035.984	6.410.857
Andre finansielle indtægter	2	33.397	12.433
Øvrige finansielle omkostninger	3	-332.541	-50.307
Ordinært resultat før skat		8.797.155	5.790.923
Skat af årets resultat	4	273.425	102.191
Årets resultat		9.070.580	5.893.114
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		7.070.580	3.893.114
I alt		9.070.580	5.893.114

Balance 30. april 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		5.825.060	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		294.586	260.169
Materielle anlægsaktiver i alt	5	6.119.646	260.169
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		107.442.642	104.856.688
Udskudte skatteaktiver		285.963	306.455
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	107.728.605	105.163.143
Anlægsaktiver i alt		113.848.251	105.423.312
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		798.312	885.461
Tilgodehavende skat		464.614	182.985
Andre tilgodehavender		284.506	177.714
Periodeafgrænsningsposter		105.515	67.005
Tilgodehavender i alt		1.652.947	1.313.165
Likvide beholdninger		1.142.548	2.001.092
Omsætningsaktiver i alt		2.795.495	3.314.257
Aktiver i alt		116.643.746	108.737.569

Balance 30. april 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	7	73.700.000	73.700.000
Overført resultat		28.516.716	21.446.136
Forslag til udbytte		2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt		104.216.716	97.146.136
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.624.767	10.937.559
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		802.263	653.874
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.427.030	11.591.433
Gældsforpligtelser i alt		12.427.030	11.591.433
Passiver i alt		116.643.746	108.737.569

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	73.700.000	0	21.446.136	2.000.000	97.146.136
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	0	7.070.580	2.000.000	9.070.580
Egenkapital, ultimo	73.700.000	0	28.516.716	2.000.000	104.216.716

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2017/18	2016/17
Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2. Andre finansielle indtægter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	33.307	12.433
Andre finansielle indtægter	90	0
	<u>33.397</u>	<u>12.433</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	332.439	49.852
Andre finansielle omkostninger	102	455
	<u>332.541</u>	<u>50.307</u>

4. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	293.916	133.695
Ændring af udskudt skat	-20.491	-31.504
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>273.425</u>	<u>102.191</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Andre anlæg mv.
	kr.	kr.
Kostpris primo	0	664.018
Tilgang	5.825.060	146.456
Afgang	0	-85.925
Kostpris ultimo	5.825.060	724.549
Af- og nedskrivning primo	0	403.849
Årets afskrivning	0	98.434
Tilbageførsel ved afgang	0	-72.320
Af- og nedskrivning ultimo	0	429.963
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.825.060	294.586

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Udskudte skatteaktiver
	kr.	kr.
Kostpris primo	117.941.352	306.455
Tilgang	0	0
Afgang	0	-20.491
Kostpris ultimo	117.941.352	285.963
Nettoopskrivninger primo	-13.084.664	0
Andel i årets resultat	10.035.984	0
Kapitalreguleringer	30	0
Udloddet udbytte	-7.450.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	-10.498.710	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	107.442.642	285.963

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Nom. kapital
Rousehøjvej ApS, Odense	100%	15.560.000
Bellingelunden ApS, Odense	100%	24.570.000
Nørrelunden ApS, Odense	100%	5.290.000
Ådalsslunden ApS, Odense	100%	7.300.000
Flintagergaard ApS, Odense	100%	10.730.000
Bellinge Fælled ApS, Odense	100%	31.440.000

7. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier a 1,00 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i klasser, A-aktiekapitalen udgør kr. 1.474.000 og B-aktiekapitalen udgør kr. 72.226.000.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	kr.
Aktiekapital 01.05.2013	500.000
Aktiekapitaludvidelse april 2015	73.200.000
Aktiekapital ultimo	73.700.000

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 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 disse selskaber.

Selskabet har afgivet kaution overfor dattervirksomheds kredit. Kreditten er optaget i forbindelse med nyt ejendomsprojekt. Projektet følger de fastlagte planer og forventes afsluttet ultimo regnskabsåret 2018/19.