

NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

Hvidkærvej 54
5250 Odense SV

Årsrapport
1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/06/2017

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

e-mailadresse: ejendom@nielsen-nielsen.dk

CVR-nr: 33968124

Regnskabsår: 01/05/2016 - 30/04/2017

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 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21/06/2017

Direktion

Kim Jensen
Direktør

Bestyrelse

Flemming Johnsen

Peter Schak Larsen

Clas Nylandsted Andersen

Carl Christian Nielsen
Formand

Svend-Aage Nielsen

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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, 21/06/2017

Ole Hansen
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 5,9 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. 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.

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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		3.115.819	3.017.686
Administrationsomkostninger		-3.599.755	-3.447.292
Bruttoresultat		-483.936	-429.606
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-98.124	-82.188
Resultat af ordinær primær drift		-582.060	-511.794
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		6.410.857	9.539.220
Andre finansielle indtægter	1	12.433	17.773
Øvrige finansielle omkostninger	2	-50.307	-29.990
Ordinært resultat før skat		5.790.923	9.015.209
Skat af årets resultat	3	102.191	101.869
Årets resultat		5.893.114	9.117.078
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	6.500.000
Overført resultat		3.893.114	2.617.078
I alt		5.893.114	9.117.078

Balance 30. april 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		260.169	358.293
Materielle anlægsaktiver i alt	4	260.169	358.293
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		104.856.688	97.245.801
Udskudte skatteaktiver		306.455	337.958
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	105.163.143	97.583.759
Anlægsaktiver i alt		105.423.312	97.942.052
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		885.461	236.842
Tilgodehavende skat		182.985	33.290
Andre tilgodehavender		177.714	237.619
Periodeafgrænsningsposter		67.005	37.184
Tilgodehavender i alt		1.313.165	544.935
Likvide beholdninger		2.001.092	4.397.542
Omsætningsaktiver i alt		3.314.257	4.942.477
Aktiver i alt		108.737.569	102.884.529

Balance 30. april 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	6	73.700.000	73.700.000
Overført resultat		21.446.136	17.553.057
Forslag til udbytte		2.000.000	6.500.000
Egenkapital i alt		97.146.136	97.753.057
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.937.559	4.502.840
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		653.874	628.632
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.591.433	5.131.472
Gældsforpligtelser i alt		11.591.433	5.131.472
Passiver i alt		108.737.569	102.884.529

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	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	17.553.057	6.500.000	97.753.057
Betalt udbytte	0	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	-35	0	-35
Årets resultat	0	0	3.893.114	2.000.000	5.893.114
Egenkapital, ultimo	73.700.000	0	21.446.136	2.000.000	97.146.136

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	12.433	17.773
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>12.433</u>	<u>17.773</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	49.852	27.225
Andre finansielle omkostninger	455	2.765
	<u>50.307</u>	<u>29.990</u>

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	133.695	26.290
Ændring af udskudt skat	-31.504	71.154
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.425
	<u>102.191</u>	<u>101.869</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre anlæg mv. kr.
Kostpris primo	664.018
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	664.018
Af- og nedskrivning primo	305.725
Årets afskrivning	98.124
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	403.849
Regnskabsmæssig værdi ultimo	260.169

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Udskudte skatteaktiver
	kr.	kr.
Kostpris primo	107.941.352	337.958
Tilgang	10.000.000	0
Afgang	0	-31.503
Kostpris ultimo	117.941.352	306.455
Nettoopskrivninger primo	-10.695.551	0
	0	0
Andel i årets resultat	6.410.857	0
Kapitalreguleringer	30	0
Udloddet udbytte	-8.800.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	-13.084.664	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	104.856.688	306.455

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
Ådalslunden ApS, Odense	100%	7.300.000
Flintagergaard ApS, Odense	100%	10.730.000
Bellinge Fælled ApS, Odense	100%	31.440.000

6. 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 01.05.2012	500.000
Aktiekapitaludvidelse april 2015	73.200.000
Aktiekapital ultimo	73.700.000

7. 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.