

NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

Hvidkærvej 54
5250 Odense SV

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/06/2016

Kim Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

Hvidkærvej 54

5250 Odense SV

Telefonnummer: 63174210

e-mailadresse: Ejendom@nielsen-nielsen.dk

CVR-nr: 33968124

Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

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 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/06/2016

Direktion

Kim Jensen
Direktør

Bestyrelse

Flemming Johnsen

Peter Schak Larsen

Clas Nylandsted Andersen

Carl Christian Nielsen
Formand

Svend-Aage Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NIELSEN & NIELSEN EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, 28/06/2016

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 9 mio. kr. Resultatandele fra ejendomsselskaberne udviser et positivt resultat på niveau med det forventede. 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.

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 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		3.017.686	2.744.650
Administrationsomkostninger		-3.447.292	-3.346.439
Bruttoresultat		-429.606	-601.789
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-82.188	-74.978
Resultat af ordinær primær drift		-511.794	-676.767
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		9.539.220	3.626.208
Andre finansielle indtægter	1	17.773	352.485
Øvrige finansielle omkostninger	2	-29.990	-327.484
Ordinært resultat før skat		9.015.209	2.974.442
Skat af årets resultat	3	101.869	156.804
Årets resultat		9.117.078	3.131.246
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.500.000	1.200.000
Overført resultat		2.617.078	1.931.246
I alt		9.117.078	3.131.246

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		358.293	108.430
Materielle anlægsaktiver i alt	4	358.293	108.430
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		97.245.801	89.406.581
Udskudte skatteaktiver		337.958	266.804
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	97.583.759	89.673.385
Anlægsaktiver i alt		97.942.052	89.781.815
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		236.842	710.907
Tilgodehavende skat		33.290	220.879
Andre tilgodehavender		237.619	174.377
Periodeafgrænsningsposter		37.184	27.401
Tilgodehavender i alt		544.935	1.133.564
Likvide beholdninger		4.397.542	1.037.616
Omsætningsaktiver i alt		4.942.477	2.171.180
Aktiver i alt		102.884.529	91.952.995

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	6	73.700.000	73.700.000
Overført resultat		17.553.057	14.935.979
Forslag til udbytte		6.500.000	1.200.000
Egenkapital i alt	7	97.753.057	89.835.979
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.502.840	1.305.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		628.632	811.622
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.131.472	2.117.016
Gældsforpligtelser i alt		5.131.472	2.117.016
Passiver i alt		102.884.529	91.952.995

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	17.773	352.485
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>17.773</u>	<u>352.485</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	27.225	327.343
Andre finansielle omkostninger	2.765	141
	<u>29.990</u>	<u>327.484</u>

3. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	26.290	0
Ændring af udskudt skat	71.154	156.804
Regulering vedrørende tidligere år	4.425	0
	<u>101.869</u>	<u>156.804</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	331.967
Tilgang	332.051
Afgang	0
Kostpris ultimo	664.018
Af- og nedskrivning primo	223.537
Årets afskrivning	82.188
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	305.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	358.293

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Udskudte skatteaktiver
	kr.	kr.
Kostpris primo	107.941.352	266.804
Tilgang	0	71.154
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	107.941.352	337.958
Nettoopskrivninger primo	-18.534.771	0
	0	0
Andel i årets resultat	9.539.220	0
Kapitalreguleringer	0	0
Udloddet udbytte	-1.700.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	-10.695.551	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.245.801	337.958

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%	21.440.000

6. Registreret kapital mv.

Aktieskapitalen består af aktier a 1,00 kr. og multipla heraf. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	kr.
Aktiekapital ved stiftelse 11.10.2011	500.000
Aktiekapitaludvidelse april 2015	73.200.000
Aktiekapital ultimo	73.700.000

7. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	73.700.000	0	14.935.979	1.200.000	89.835.979
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	0	2.617.078	6.500.000	9.117.078
Egenkapital ultimo	73.700.000	0	17.553.057	6.500.000	97.753.057

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.