

Nikolajsen Ejendomme ApS

Skolegade 85, 2., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 35 84 42 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017.

Hans Nikolajsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nikolajsen Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. april 2017

Direktion

Jarl Allesø Nikolajsen

Hans Allesø Nikolajsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Nikolajsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nikolajsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 12. april 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Feldberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Nikolajsen Ejendomme ApS Skolegade 85, 2. 6700 Esbjerg |
| | CVR-nr.: 35 84 42 79 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jarl Allesø Nikolajsen Hans Allesø Nikolajsen |
| Revisor | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skolegade 85, 2. sal 6700 Esbjerg |
| Modervirksomhed | Brdr. Nikolajsen Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er udlejning af boliger samt øvrig formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 522 t.kr. mod 55 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 76 t.kr. mod 173 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nikolajsen Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger ved udlejningsejendomme og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 i 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 600 |

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 Nikolajsen Ejendomme ApS 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 522.361 | 55.033 |
| 1 Personaleomkostninger | -130.500 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -198.000 | -12.737 |
| Driftsresultat | 193.861 | 42.296 |
| Andre finansielle indtægter | 202.035 | 193.796 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -262.549 | -2.736 |
| Resultat før skat | 133.347 | 233.356 |
| Skat af årets resultat | -57.442 | -60.750 |
| Årets resultat | 75.905 | 172.606 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 4.874.367 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 172.606 |
| Disponeret fra overført resultat | -4.798.462 | 0 |
| Disponeret i alt | 75.905 | 172.606 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 650.000 | 3.449.010 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 650.000 | 3.449.010 |
| Anlægsaktiver i alt | 650.000 | 3.449.010 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 2.806.901 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 5.034 |
| Tilgodehavender i alt | 0 | 2.811.935 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.759.758 | 2.994.707 |
| Værdipapirer i alt | 2.759.758 | 2.994.707 |
| Likvide beholdninger | 3.260.933 | 93.365 |
| Omsætningsaktiver i alt | 6.020.691 | 5.900.007 |
| Aktiver i alt | 6.670.691 | 9.349.017 |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| 3 | Overført resultat | 4.267.335 | 9.065.797 |
| | Egenkapital i alt | <u>4.347.335</u> | <u>9.145.797</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 52.086 | 63.736 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.101.554 | 0 |
| | Selskabsskat | 25.802 | 44.087 |
| | Anden gæld | 143.914 | 95.397 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.323.356</u> | <u>203.220</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.323.356</u> | <u>203.220</u> |
| | Passiver i alt | <u>6.670.691</u> | <u>9.349.017</u> |
| | | | |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | <u>130.500</u> | <u>0</u> |
| | <u>130.500</u> | <u>0</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>0</u> |
| 2. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |
| | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 9.065.797 | 8.893.191 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -4.798.462 | 172.606 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 4.874.367 | 0 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | <u>-4.874.367</u> | <u>0</u> |
| | <u>4.267.335</u> | <u>9.065.797</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er vedtægter lyst pantsætning for 40 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 650 t.kr.

5. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brdr. Nikolajsen Holding ApS, CVR-nr. 35844139 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

For hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter m.v. henvises til regnskabet for Brdr. Nikolajsen Holding ApS..