

# Nikolajsen Ejendomme ApS

Skolegade 85, 2., 6700 Esbjerg

CVR-nr. 35 84 42 79

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

Hans Nikolajsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Jarl Allesøe Nikolajsen

Hans Allesøe 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 2015 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 30. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Feldberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er udlejning af boliger samt øvrig formuepleje.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 55.033 mod 132.471 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 172.606 mod 394.966 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **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 andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 sambeskattede 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).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	2.800 t.kr.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 Nikolajsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>55.033</b>	<b>132.471</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.737	-12.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>42.296</b>	<b>120.471</b>
Andre finansielle indtægter	193.796	515.118
Øvrige finansielle omkostninger	-2.736	-106.275
<b>Resultat før skat</b>	<b>233.356</b>	<b>529.314</b>
Skat af årets resultat	-60.750	-134.348
<b>Årets resultat</b>	<b>172.606</b>	<b>394.966</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	172.606	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.034
<b>Disponeret i alt</b>	<b>172.606</b>	<b>394.966</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.449.010	3.388.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.449.010</u>	<u>3.388.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.449.010</u></b>	<b><u>3.388.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.806.901	521.249
Udskudte skatteaktiver	0	2.940
Andre tilgodehavender	5.034	2.169
Tilgodehavender i alt	<u>2.811.935</u>	<u>526.358</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.994.707	5.270.968
Værdipapirer i alt	<u>2.994.707</u>	<u>5.270.968</u>
Likvide beholdninger	93.365	399.031
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.900.007</u></b>	<b><u>6.196.357</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.349.017</u></b>	<b><u>9.584.357</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	80.000	80.000
2 Overført resultat	9.065.797	8.893.191
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.145.797</u></b>	<b><u>9.373.191</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.736	30.119
Selskabsskat	44.087	120.761
Anden gæld	95.397	60.286
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>203.220</u>	<u>211.166</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>203.220</u></b>	<b><u>211.166</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.349.017</u></b>	<b><u>9.584.357</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

**Noter**


---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	8.893.191	0
Årets overførte overskud eller underskud	172.606	-5.034
Overført ved emission	0	8.898.225
	<b>9.065.797</b>	<b>8.893.191</b>
<b>3. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	400.000	0
Udloddet udbytte	-400.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	<b>0</b>	<b>400.000</b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er vedtægter lyst pantstiftende for 40 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen er 848 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 sambeskatte 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.