

---

# ***T. Nielsen Ejendomme og Invest ApS***

Lærkedals Allé 37, 5250 Odense SV

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 36 04 94 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/11 2016

Torben Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for T. Nielsen Ejendomme og Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. november 2016

### **Direktion**

Torben Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i T. Nielsen Ejendomme og Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for T. Nielsen Ejendomme og Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 30. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

T. Nielsen Ejendomme og Invest ApS  
Lærkedals Allé 37  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 36 04 94 80  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Danmark

### Direktion

Torben Nielsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme og anden investering samt hermed forbundene aktiviteter.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 117.697, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.821.830.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>361.762</b>	<b>6.113.303</b>
Personaleomkostninger	1	-67.885	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	0	-12.161
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>293.877</b>	<b>6.101.142</b>
Finansielle indtægter		2.484	161
Finansielle omkostninger	3	-145.487	-128.691
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.874</b>	<b>5.972.612</b>
Skat af årets resultat	4	-33.177	-1.318.478
<b>Årets resultat</b>		<b>117.697</b>	<b>4.654.134</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		117.697	4.654.134
		<b>117.697</b>	<b>4.654.134</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		3.938.804	11.750.286
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.938.804</b>	<b>11.750.286</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.938.804</b>	<b>11.750.286</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.030.815	0
Andre tilgodehavender		8.664	13.382
Periodeafgrænsningsposter		0	97.465
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.039.479</b>	<b>110.847</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.606.939</b>	<b>141.583</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.646.418</b>	<b>252.430</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.585.222</b>	<b>12.002.716</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.771.830	4.654.134
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4.821.830</b>	<b>4.704.134</b>
Hensættelse til udskudt skat		234.044	1.247.649
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>234.044</b>	<b>1.247.649</b>
Kreditinstitutter		1.712.534	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.712.534</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter	7	579.600	2.587.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.453	147.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.046.782	3.039.436
Anden gæld		177.979	276.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.816.814</b>	<b>6.050.933</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.529.348</b>	<b>6.050.933</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.585.222</b>	<b>12.002.716</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	50.000	266.639	316.639
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>4.387.494</u>	<u>4.387.494</u>
Korrigeret egenkapital 1. juli	50.000	4.654.133	4.704.133
Årets resultat	<u>0</u>	<u>117.697</u>	<u>117.697</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.771.830</u></b>	<b><u>4.821.830</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	67.140	0
Andre omkostninger til social sikring	745	0
	<u>67.885</u>	<u>0</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	12.161
	<u>0</u>	<u>12.161</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29.749	102.381
Andre finansielle omkostninger	115.738	26.310
	<u>145.487</u>	<u>128.691</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.046.782	70.829
Årets udskudte skat	-1.013.605	1.247.649
	<u>33.177</u>	<u>1.318.478</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	6.125.294
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	33.750
Afgang i årets løb	-3.256.689
Kostpris 30. juni	<u>2.902.355</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	5.624.992
Årets værdireguleringer	54.768
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-4.643.311
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.036.449</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>3.938.804</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en afkastprocent på 7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	4.229.090	3.938.804	3.687.223
Ændring i dagsværdi	290.286	0	-251.581

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	1.712.534	0
Langfristet del	1.712.534	0
Inden for 1 år	579.600	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	2.587.059
Kortfristet del	579.600	2.587.059
	<b>2.292.134</b>	<b>2.587.059</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.938.804	3.852.447

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Johni Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Johni Holding ApS, Vestergade 15 A, 1. 5000 Odense C    Hovedanpartshaver

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Johni Holding ApS, Vestergade 15 A, 1. 5000 Odense C

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for T. Nielsen Ejendomme og Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabsmæssige skøn

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at værdipapirer og andre kapitalandele indregnes til indre værdi, hvor de tidligere har været indregnet til kostpris.

I tidligere år har investeringsejendommene været indregnet til kostpris. Ændringen skyldes at anvende dagsværdi vurderes mere retvisende. Dette har medført en forøgelse af resultatet i 2014/15 på TDKK 4.387. Balancesummen pr. 30. juni 2015 er påvirket med TDKK 5.625, samt en forøgelse af egenkapitalen på TDKK 5.625.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.



# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer samt omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

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

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.