

**Nicoline Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 51268717**  
**Vestergade 62**  
**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Schmidt Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nicoline Ejendomme ApS  
Vestergade 62  
5000 Odense C

CVR-nr.: 51268717  
Stiftet: 04.12.1974  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Hanne Thomsen, formand  
Jan Schmidt Pedersen

### **Direktion**

Jan Schmidt Pedersen

### **Bank**

Jyske Bank  
Mageløs 8  
5000 Odense C

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Nicoline Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.12.2016

### **Direktion**

Jan Schmidt Pedersen

### **Bestyrelse**

Hanne Thomsen  
formand

Jan Schmidt Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nicoline Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nicoline Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 08.12.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme samt at investere i værdipapirer.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.560 t.kr. mod 2.167 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.441 t.kr. mod 145 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at leje optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningens vedkommende fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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:

Bygninger	5-50 år
-----------	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.560.054</b>	<b>2.167.497</b>
Af- og nedskrivninger		(984.620)	(79.586)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.575.434</b>	<b>2.087.911</b>
Andre finansielle indtægter	1	688.282	365.202
Andre finansielle omkostninger	2	(533.795)	(2.129.344)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.729.921</b>	<b>323.769</b>
Skat af ordinært resultat		(288.601)	(179.187)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.441.320</b>	<b>144.582</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.441.320	144.582
		<b>1.441.320</b>	<b>144.582</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		83.815.380	84.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>83.815.380</u></b>	<b><u>84.800.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>83.815.380</u></b>	<b><u>84.800.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.935.675	655.223
Andre tilgodehavender		44.260	68.184
Tilgodehavende selskabsskat		74.720	78.910
Periodeafgrænsningsposter		42.176	47.132
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.096.831</u></b>	<b><u>849.449</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.964.840	7.027.281
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>4.964.840</u></b>	<b><u>7.027.281</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.717.945</u></b>	<b><u>33.791</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>9.779.616</u></b>	<b><u>7.910.521</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>93.594.996</u></u></b>	<b><u><u>92.710.521</u></u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for opskrivninger		32.374.566	32.374.566
Overført overskud eller underskud		13.439.514	11.998.194
<b>Egenkapital</b>		<b>46.214.080</b>	<b>44.772.760</b>
Udskudt skat		11.633.280	11.327.269
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.633.280</b>	<b>11.327.269</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.962.183	20.962.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>20.962.183</b>	<b>20.962.183</b>
Bankgæld		8.650.963	9.700.934
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.034.138	4.915.706
Anden gæld		1.100.352	1.031.669
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.785.453</b>	<b>15.648.309</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.747.636</b>	<b>36.610.492</b>
<b>Passiver</b>		<b>93.594.996</b>	<b>92.710.521</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	400.000	32.374.566	11.998.194	44.772.760
Årets resultat	0	0	1.441.320	1.441.320
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>32.374.566</b>	<b>13.439.514</b>	<b>46.214.080</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.		
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.146	18.449		
Renteindtægter i øvrigt	248.089	127.403		
Øvrige finansielle indtægter	413.047	219.350		
	<u>688.282</u>	<u>365.202</u>		
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	115.248	93.182		
Renteomkostninger i øvrigt	349.471	445.912		
Øvrige finansielle omkostninger	69.076	1.590.250		
	<u>533.795</u>	<u>2.129.344</u>		
			<u>Grunde og bygninger</u> kr.	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			47.870.640	
<b>Kostpris ultimo</b>			<u>47.870.640</u>	
Opskrivninger primo			41.505.854	
<b>Opskrivninger ultimo</b>			<u>41.505.854</u>	
Af- og nedskrivninger primo			(4.576.494)	
Årets afskrivninger			(984.620)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<u>(5.561.114)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u>83.815.380</u>	
	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2014/15 kr.	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2015/16 kr.	<u>Forfald efter</u> 12 måneder 2015/16 kr.	<u>Restgæld efter</u> 5 år 2015/16 kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	20.962.183	20.962.183
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.962.183</u>	<u>20.962.183</u>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Janpi.J. Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 20.962 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 83.815 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 8.651 t.kr., har selskabet pantsat likvide beholdninger og andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør:

Andre værdipapirer og kapitalandele	4.965 t.kr.
Likvide beholdninger	2.718 t.kr.