
Nickmo Leasing A/S

Danstrupvej 31, 3080 Tikøb

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 58 80 40 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/05 2016

David Holm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nickmo Leasing A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tikøb, den 27. maj 2016

Direktion

Lotte Holm

Bestyrelse

Lotte Holm

Nicklas Holm

Monica Holm

David Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nickmo Leasing A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nickmo Leasing A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Hillerød, den 27. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nickmo Leasing A/S
Danstrupvej 31
3080 Tikøb

CVR-nr.: 58 80 40 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Helsingør

Bestyrelse

Lotte Holm
Nicklas Holm
Monica Holm
David Holm

Direktion

Lotte Holm

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank
Finanscenter København

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Nickmo Leasing A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomslejemål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.407.485, heraf værdireguleringer på DKK -6.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 14.845.921.

Der er primo året solgt en udlejningsejendom med en mindre fortjeneste. En ny vurdering af selskabets primære udlejningsejendom, har medført en nedskrivning af værdien med kr. 6.000.000. Herudover er et tilknyttet selskab tilkøbt i årets løb, som har medført en opskrivning på DKK 4.752.000.

Markedsværdien af ejendommene er sat til 5,75 % i afkast (yield) baseret på en uafhængig vurdering.

Årets primære driftsresultat anses for tilfredsstillende.

Der forevntes et forbedret positivt resultat for det efterfølgende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.075.637	3.134.590
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-6.000.000	1.540.000
Bruttotab efter værdireguleringer		-2.924.363	4.674.590
Personaleomkostninger	1	-100.000	-100.000
Resultat før finansielle poster		-3.024.363	4.574.590
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		4.752.000	0
Finansielle indtægter	2	346.134	602.092
Finansielle omkostninger	3	-1.585.019	-1.524.471
Resultat før skat		488.752	3.652.211
Skat af årets resultat	4	918.733	440.396
Årets resultat		1.407.485	4.092.607

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.752.000	0
Overført resultat	-5.344.515	-907.393
	1.407.485	4.092.607

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		50.545.717	59.363.585
Materielle anlægsaktiver		50.545.717	59.363.585
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	4.852.000	0
Finansielle anlægsaktiver		4.852.000	0
Anlægsaktiver		55.397.717	59.363.585
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.089.084	5.131.832
Periodeafgrænsningsposter		0	34.000
Tilgodehavender		1.089.084	5.165.832
Likvide beholdninger		292.428	17.657
Omsætningsaktiver		1.381.512	5.183.489
Aktiver		56.779.229	64.547.074

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.752.000	0
Overført resultat		7.493.921	12.376.915
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	5.000.000
Egenkapital	6	14.845.921	17.976.915
Hensættelse til udskudt skat		9.424.585	10.652.658
Andre hensættelser		2.380.288	2.971.982
Hensatte forpligtelser		11.804.873	13.624.640
Gæld til realkreditinstitutter		28.095.788	31.090.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		821.084	866.962
Langfristede gældsforpligtelser	7	28.916.872	31.957.534
Gæld til realkreditinstitutter	7	266.000	85.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	13.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7	9.488	109.485
Selskabsskat		401.267	336.562
Anden gæld		534.808	443.739
Kortfristede gældsforpligtelser		1.211.563	987.985
Gældsforpligtelser		30.128.435	32.945.519
Passiver		56.779.229	64.547.074
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	100.000	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	32.877	305.211
Valutakursreguleringer	<u>313.257</u>	<u>296.881</u>
	346.134	602.092
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.585.019</u>	<u>1.524.471</u>
	1.585.019	1.524.471
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	401.267	336.562
Årets udskudte skat	<u>-1.320.000</u>	<u>-776.958</u>
	-918.733	-440.396

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	100.000	0
Kostpris 31. december	100.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	4.752.000	0
Værdireguleringer 31. december	4.752.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.852.000	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsinveste- ringsselskabet af 25. oktober 2012 A/S	Helsingør	180.000.000	100%	-19.891.000	-790.000

Beløb angivet er for regnskabsåret 2014. Selskabets årsrapport for 2015 er endnu ikke offentliggjort.

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	0	12.376.915	5.000.000	17.976.915
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	461.521	0	461.521
Årets resultat	0	4.752.000	-5.344.515	2.000.000	1.407.485
Egenkapital 31. december	600.000	4.752.000	7.493.921	2.000.000	14.845.921

Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> DKK
Aktier	13	520.000
Aktier	2	40.000
Aktier	9	36.000
Aktier	2	4.000
		<u>600.000</u>

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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.144.788	28.298.572
Mellem 1 og 5 år	3.951.000	2.792.000
Langfristet del	<u>28.095.788</u>	<u>31.090.572</u>
Inden for 1 år	266.000	85.000
	<u>28.361.788</u>	<u>31.175.572</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellem 1 og 5 år	821.084	866.962
Langfristet del	<u>821.084</u>	<u>866.962</u>
Øvrig kortfristet gæld til leverandører	9.488	109.485
	<u>830.572</u>	<u>976.447</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	50.545.716	59.363.585

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktion & Bestyrelse	Ejer og ledelse
Engerupgaard A/S	Ejer
Ejendomsselskabet Bjørnbaksvej 8 ApS	Søsterselskab

Transaktioner

Ydet lån til moderselskab og nærtstående virksomhed

Administrationsbidrag til moderselskab

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

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

Engerupgaard A/S
Danstrupvej 31
3080 Tikøb

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nickmo Leasing A/S for 2015 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 er aflagt i DKK.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis andre tilgodehavender og hensatte forpligtelser. Kursregulering af afledte finansielle instrumenter der indgår til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelsesudgifter samt omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering vedrørende prioritetsgæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 danske sambeskattede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 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

Regnskabspraksis

særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne virksomheder.

Dattervirksomheder virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Regnskabspraksis

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.