

# Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense ApS

Albanigade 44, 5000 Odense C

CVR-nr. 73 78 86 17



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. januar 2017

Som dirigent:

.....



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. januar 2017

Direktion:



Flemming Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Svendborg, den 5. januar 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Andy Philipp Gøttig  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense ApS
Adresse, postnr., by	Albanigade 44, 5000 Odense C
CVR-nr.	73 78 86 17
Stiftet	7. oktober 1983
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Flemming Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom, investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 1.888.356 kr. mod et underskud på 46.004 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 6.401.495 kr.

Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme på 1.393 t.kr. og 71 t.kr. på værdiregulering af prioritetsgæld.  
Ejendommene er værdiansat til et afkast på 5,00 %

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.448.910	1.233.479
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.393.304	-841.983
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	70.779	-78.270
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.912.993	313.226
2	Finansielle indtægter	99.792	117.397
3	Finansielle omkostninger	-515.557	-489.603
	<b>Resultat før skat</b>	2.497.228	-58.980
4	Skat af årets resultat	-608.872	12.976
	<b>Årets resultat</b>	1.888.356	-46.004
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.502.028	0
	Overført resultat	386.328	-46.004
		1.888.356	-46.004

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	28.288.000	26.616.782
		<u>28.288.000</u>	<u>26.616.782</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.288.000</u>	<u>26.616.782</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.502.028	2.320.821
	Andre tilgodehavender	8.708	149.375
	Periodeafgrænsningsposter	15.722	15.082
		<u>1.526.458</u>	<u>2.485.278</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.526.458</u>	<u>2.485.278</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>29.814.458</u>	<u>29.102.060</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.699.467	4.313.139
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.502.028	0
		<u>6.401.495</u>	<u>4.513.139</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.162.878	1.554.006
		<u>2.162.878</u>	<u>1.554.006</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.162.878</u>	<u>1.554.006</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.127.585	17.726.188
	Gæld til banker	1.870.204	1.858.166
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	531.468	551.258
		<u>19.529.257</u>	<u>20.135.612</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	524.929	505.084
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.161.878	1.474.380
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	882.387
	Anden gæld	13.001	14.273
	Periodeafgrænsningsposter	21.020	23.179
		<u>1.720.828</u>	<u>2.899.303</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>21.250.085</u>	<u>23.034.915</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>29.814.458</u>	<u>29.102.060</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 8 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	200.000	4.359.143	0	4.559.143
Årets resultat	0	-46.004	0	-46.004
<b>Egenkapital 1. oktober 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>4.313.139</b>	<b>0</b>	<b>4.513.139</b>
Årets resultat	0	386.328	1.502.028	1.888.356
<b>Egenkapital</b>				
<b>30. september 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>4.699.467</b>	<b>1.502.028</b>	<b>6.401.495</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen & Hansen Ejendomme, Odense ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Investeringsjendomme indregnes ved første indregning til kostpris.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi reguleres årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelses-tilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år. Ejendommene er i 2015/16 værdiansat til et afkast på 5,00 %.

Grunde og bygninger under opførelse måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Anskaffelsesprisen udgør omkostninger til grund, tilslutningsafgifter, byggemateriale, fremmede håndværkere samt renter af byggelån m.v.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2015/16	2014/15
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	117.397
Andre finansielle indtægter	99.792	0
	<u>99.792</u>	<u>117.397</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2.514
Andre finansielle omkostninger	515.557	487.089
	<u>515.557</u>	<u>489.603</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	590.425	-12.976
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>18.447</u>	<u>0</u>
	<u>608.872</u>	<u>-12.976</u>

### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	29.175.519
Tilgang i årets løb	<u>277.914</u>
Kostpris 30. september 2016	29.453.433
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-2.558.737
Årets opskrivning	<u>1.393.304</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	-1.165.433
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>28.288.000</u>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 14.975 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Flemming Hansen Odense Holding ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 13.146 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 28.288 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til økonomistyrelsen, 4.506 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 28.288 t.kr.