

Neslo Invest ApS

Mariagervej 424, 8981 Spentrup

CVR-nr. 11 48 88 38

Årsrapport for 2015

27. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016



Jørgen Amdi Kirk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj - 31. december 2015 for Neslo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 26. april 2016

Direktionen


Jørgen Amdi Kirk .

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Neslo Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Neslo Invest ApS for perioden 1. maj - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note "andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets pengeinstitut fortsat har tillid til selskabet. Selskabet har fået tilsagn om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Mariager, den 26. april 2016

National Revision

Registrerede Revisorer a/s

CVR 25 63 58 68



Brian Sørensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Neslo Invest ApS Mariagervej 424 8981 Spentrup
	CVR-nr.: 11 48 88 38
	Stiftet: 12. november 1987
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. maj til 31. december
Direktionen	Jørgen Amdi Kirk
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6 - 8 9550 Mariager

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år handel og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets pengeinstitut stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet at stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed de kommende 12 måneder, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet har i regnskabsperioden haft en tilfredsstillende udlejningsprocent på boliglejemålene, og det vurderes at periodens tomgang i lejemålende ikke er af unormalt niveau i branchen.

Selskabet er derimod stadig påvirket af afmatningen i ejendomsmarkedet især vedr. erhvervsejendomme.

Selskabets drift er ligeledes påvirket af den forholdsmæssige store pengeinstitut finansiering, som naturligt medfører højere renter.

Resultatopgørelse 1. maj - 31. december

	Note	2015 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.165.866	1.245.398
Personaleomkostninger	1	-223.165	-214.059
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.331	-2.139.713
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.090.230	1.984.335
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-164.130	87.529
Resultat af primær drift		1.860.470	963.490
Andre finansielle indtægter		1	11.000.615
Andre finansielle omkostninger		-1.350.694	-1.819.941
Resultat før skat		509.777	10.144.164
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		509.777	10.144.164
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		509.777	10.144.164
		509.777	10.144.164

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		44.672.117	43.161.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.669	0
Materielle anlægsaktiver		44.688.786	43.161.023
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1	0
Finansielle anlægsaktiver		1	0
Anlægsaktiver		44.688.787	43.161.023
Udskudte skatteaktiver	4	0	0
Andre tilgodehavender		94.113	30.200
Tilgodehavender		94.113	30.200
Likvide beholdninger		18.296	2.600.000
Omsætningsaktiver		112.409	2.630.200
Aktiver		44.801.196	45.791.223

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		500.000	500.000
Opskrivninger		342	342
Overført resultat		513.104	3.327
Egenkapital	5	1.013.446	503.669
Gæld til realkreditinstitutter		21.088.201	22.561.727
Kreditinstitutter i øvrigt		17.149.629	17.623.477
Langfristede gældsforpligtelser	6	38.237.830	40.185.204
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		1.114.303	1.159.967
Kreditinstitutter		3.540.708	2.982.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.724	26.901
Anden gæld		794.185	932.866
Kortfristede gældsforpligtelser		5.549.920	5.102.350
Gældsforpligtelser		43.787.750	45.287.554
Passiver		44.801.196	45.791.223
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

	2015	2014/15		
	DKK	DKK		
Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets pengeinstitut fortsat har tillid til selskabet. Der har været forhandlinger med selskabets pengeinstitut, der har givet tilsagn om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet de kommende 12 måneder.				
1 Personalemkostninger				
Lønninger	218.855	208.927		
Pensioner	2.839	3.727		
Øvrige personaleomkostninger	1.471	1.405		
	<u>223.165</u>	<u>214.059</u>		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
4 Udskudte skatteaktiver				
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, nedskrivning ejendomme og skattemæssigt underskud. Udskudt				
5 Egenkapital				
	Anpartskapital	Opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. maj	500.000	342	3.327	503.669
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>509.777</u>	<u>509.777</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>342</u>	<u>513.104</u>	<u>1.013.446</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Heraf forfalder DKK 33.841.379 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 22.263.266, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 44.672.117.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst DKK 25.040.000 til Østjydsk Bank A/S samt DKK 20.000 til ejerforeninger.

Herudover er likvide midler pantsat til sikkerheder for garantier i forbindelse med låneomlægning.

Til sikkerhed for alt mellemværende som de tilknyttede virksomheder DFT Ejendomsinvest ApS, Rønbækhus ApS, Raca Holding ApS og Raca Bro ApS har med pengeinstitut, er der afgivet pant i selskabets besiddelse af anparter nom DKK. 200.000 i DFT Ejendomsinvest ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor DFT Ejendomsinvest ApS, CVR-nr. 12 23 05 40 og Sejlerliv-Randers CVR-nr. 34 21 93 70.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de selskaber, som er oplyst under noten Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver (og disses datterselskaber). Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Neslo Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Sidste år omfatter perioden 01-05-2014 - 30-04-2015, og sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

Regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5,5 - 7,0%

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat er indregnet med 22 procent.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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