

**Ejendomsselskabet Nystedvej 23 Herning ApS**

Knudmoseparken 138, 7400 Herning

CVR-nr. 12 52 27 03

**Årsrapport for 2016**

28. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2017

---

Kim Boelsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomselskabet Nystedvej 23 Herning 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. juni 2017

**Direktion**

Kim Boelsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nystedvej 23 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nystedvej 23 Herning ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 01. juni 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg

Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nystedvej 23 Herning ApS Knudmoseparken 138 7400 Herning
	CVR-nr.: 12 52 27 03
	Stiftet: 1. oktober 1988
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Boelsgaard
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2016	2015
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>57.773</b>	<b>92.983</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-45.491	-41.021
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>12.282</b>	<b>51.962</b>
Finansielle omkostninger	1 -18.722	-27.337
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.440</b>	<b>24.625</b>
Skat af årets resultat	2 1.259	2.749
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.181</b>	<b>27.374</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-5.181	27.374
	<b>-5.181</b>	<b>27.374</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	1.843.488	1.888.979
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.843.488</b>	<b>1.888.979</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.843.488</b>	<b>1.888.979</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	33.874
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>33.874</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>33.874</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.843.488</b>	<b>1.922.853</b>

### Passiver

Anpartskapital	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger	410.348	410.348
Overført resultat	306.243	311.424
<b>Egenkapital</b>	<b>842.591</b>	<b>847.772</b>
Hensættelse til udskudt skat	226.021	229.325
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>226.021</b>	<b>229.325</b>
Gæld til realkreditinstitutter	267.474	336.156
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>267.474</b>	<b>336.156</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	65.000	60.000
Kreditinstitutter	390.045	31.389
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	384.255
Gæld til associerede virksomheder	41.415	0
Selskabsskat	0	-2.045
Anden gæld	10.942	36.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>507.402</b>	<b>509.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>774.876</b>	<b>845.756</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.843.488</b>	<b>1.922.853</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>	



## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	5.787
Andre finansielle omkostninger	18.722	21.550
	<u>18.722</u>	<u>27.337</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-2.045
Regulering af udskudt skat	-1.259	-704
	<u>-1.259</u>	<u>-2.749</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 1.324.080.

### 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	126.000	410.348	311.424	847.772
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-5.181</u>	<u>-5.181</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>126.000</u>	<u>410.348</u>	<u>306.243</u>	<u>842.591</u>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 332.474, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.843.488.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nystedvej 23 Herning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

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.

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.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

### 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

Bygninger	50 år	0%
Grunde afskrives ikke.		

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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.

### Egenkapital

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

## Regnskabspraksis

### 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.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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