

**Ejendomsselskabet Næstvedvej 193 ApS**

**CVR-nr. 13140685**

**Bakkedraget 1**

**4793 Bogø By**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Thomas Bechmann

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Næstvedvej 193 ApS  
Bakkedraget 1  
4793 Bogø By

CVR-nr.: 13140685

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Thomas Bechmann

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Næstvedvej 193 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogø By, den 19.05.2016

## Direktion

Thomas Bechmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Næstvedvej 193 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Næstvedvej 193 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 19.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

Nikolaj Thomsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme tillige med beslægtet virksomhed. Selskabet kan herudover investere i finansielle aktiver samt foretage andre finansielle dispositioner.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udvidede i 2014 sine aktiviteter inden for fast ejendom, som nu er selskabets primære aktivitet. I den forbindelse overtog selskabet en række lejemaal til videreudlejning samt tilhørende anlægsaktiver. Endvidere erhvervede selskabet en erhvervsejendom til udlejning.

Årets resultat for 2015 udviser et overskud på 2.737 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på 4.051 t.kr.

### Kapitalberedskab

Ved udgangen af regnskabsåret er selskabets egenkapital fortsat negativ. Det er ledelsens forventning, at virksomhedskapitalen reableres ved kommende års overskud, og at selskabet med støtte fra moderselskabet har tilstrækkelig likviditet til selskabets aktiviteter i 2016.

### 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.

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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### 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.

### 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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Virksomheden er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	6-10 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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.

#### 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til tabsgivende kontrakter. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle kontrakterne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.181.717</b>	<b>919.024</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.123.411)</u>	<u>(2.264.364)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.058.306</b>	<b>(1.345.340)</b>
Andre finansielle indtægter		4.594	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(96.191)</u>	<u>(2.424)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.966.709</b>	<b>(1.347.764)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>770.301</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.737.010</u></b>	<b><u>(1.347.764)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.737.010</u>	<u>(1.347.764)</u>
		<b><u>2.737.010</u></b>	<b><u>(1.347.764)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.651.215	4.742.441
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		485	200.000
Indretning af lejede lokaler		1.366.671	2.294.494
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>6.018.371</u></b>	<b><u>7.236.935</u></b>
Andre tilgodehavender		3.684.090	3.581.330
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.684.090</u></b>	<b><u>3.581.330</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>9.702.461</u></b>	<b><u>10.818.265</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.250	225.842
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.330.738
Udskudt skat		753.375	506.449
Andre tilgodehavender		207.222	0
Tilgodehavende selskabsskat		523.375	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.585.222</u></b>	<b><u>2.063.029</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.505</u></b>	<b><u>459.231</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.587.727</u></b>	<b><u>2.522.260</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>11.290.188</u></u></b>	<b><u><u>13.340.525</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(7.051.371)</u>	<u>(9.788.381)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(4.051.371)</u></b>	<b><u>(6.788.381)</u></b>
Andre hensatte forpligtelser	7	<u>10.659.313</u>	<u>16.837.564</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>10.659.313</u></b>	<b><u>16.837.564</u></b>
Bankgæld		2.905.839	3.003.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.881	169.929
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.620.508	0
Anden gæld		<u>109.018</u>	<u>118.384</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.682.246</u></b>	<b><u>3.291.342</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.682.246</u></b>	<b><u>3.291.342</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.290.188</u></b>	<b><u>13.340.525</u></b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	3.000.000	(9.788.381)	(6.788.381)
Årets resultat	0	2.737.010	2.737.010
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>(7.051.371)</b>	<b>(4.051.371)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Ved udgangen af regnskabsåret har selskabet en negativ egenkapital 4.051 t.kr. Selskabets driftsbudgetter for 2016 udviser et positivt resultat. Moderselskabet Wind Group A/S har tilkendegivet at stille den nødvendige finansiering til rådighed i det kommende regnskabsår. På denne baggrund har ledelsen aflagt årsrapporten for 2015 under forudsætning om fortsat drift.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.235.528	1.537.464
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	962.080
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(112.117)	(235.180)
	<b>1.123.411</b>	<b>2.264.364</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.125	0
Øvrige finansielle omkostninger	51.066	2.424
	<b>96.191</b>	<b>2.424</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(523.375)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(246.926)	0
	<b>(770.301)</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	4.742.441	2.142.234	4.636.570
Tilgange	50.361	0	0
Afgange	0	(1.826.730)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.792.802</u></b>	<b><u>315.504</u></b>	<b><u>4.636.570</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.942.234)	(2.342.076)
Årets afskrivninger	(141.587)	(166.118)	(927.823)
Tilbageførsel ved afgang	0	1.793.333	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(141.587)</u></b>	<b><u>(315.019)</u></b>	<b><u>(3.269.899)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.651.215</u></b>	<b><u>485</u></b>	<b><u>1.366.671</u></b>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	30.000	100,00	3.000.000
	<b><u>30.000</u></b>		<b><u>3.000.000</u></b>

Selskabets virksomhedskapital har uændret været 3.000.000 kr. de senest 5 år.

## 7. Andre hensatte forpligtelser

Selskabet har i forbindelse med omstrukturering af koncernens aktiviteter fået overdraget en række lejeaftaler fra søsterselskabet Jupiter Group A/S. Hovedparten af lejeaftalerne er tabsgivende, og selskabet har derfor indregnet en hensættelse hertil. For overdragelsen har selskabet modtaget en kompensation fra søsterselskabet svarende til det estimerede tab.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<b><u>6.441.408</u></b>	<b><u>10.461.824</u></b>



## Noter

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Wind Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomsselskabet Næstvedvej 193 ApS og søsterselskabet Jupiter Group A/S har stillet virksomhedspant for nominelt 55.000 t.kr. til sikkerhed for bankengagement. Det samlede træk på engagementet udgør 130.195 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med bank og realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve med sikkerhed i ejendom for nominelt 14.640 t.kr.

Selskabet har derudover stillet selvskyldnerkaution for Wind Group A/S' koncernens samlede bankengagement.

### 11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Wind Group A/S, Charlottenlund