



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

NÆSTVEDPARKEN HOLDING A/S
GLADSAXE MØLLEVEJ 21, 1., 2860 SØBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. november 2017

Henrik Rask-Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Næstvedparken Holding A/S Gladsaxe Møllevej 21, 1. 2860 Søborg |
| | CVR-nr.: 19 48 63 46 Stiftet: 28. juni 1996 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 |
| Bestyrelse | Inge Sofie Sørensen, Formand Charlotte Egsgaard Sørensen Henrik Axel Egsgaard Rask-Pedersen |
| Direktion | Charlotte Egsgaard Sørensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Jernbanegade 4 9000 Aalborg |
| | Sparekassen Vendsyssel Brinck Seidelinsgade 10 9800 Hjørring |
| Advokat | Advokatfirmaet Espersen ApS Tordenskjoldsgade 6 9900 Frederikshavn |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Næstvedparken Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 13. november 2017

Direktion:

Charlotte Egsgaard Sørensen

Bestyrelse:

Inge Sofie Sørensen
Formand

Charlotte Egsgaard Sørensen

Henrik Axel Egsgaard Rask-
Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Næstvedparken Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Næstvedparken Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 13. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer et overskud på 1.119 tkr. før skat i regnskabsåret 2016/17, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret fået nye ejere. De ny ejere har i udgangspunktet til hensigt at beholde, udvikle og udleje ejendomsporteføljen, og anser den ikke for en beholdning bestemt til videresalg som de forrige ejere.

I konsekvens heraf er ejendomsporteføljen reklassificeret til anlægsaktiver og værdiansat til dagsværdi. Dette har i året medført en indtægt på 1,3 mio. kr. før skat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der blevet lediggjort en lejlighed, der er under istandsættelse med henblik på genudlejning til markedslejen. Dette medfører at nettolejeindtægten i sig selv forøges med 50.000 kr.

Når alle lejligheder er genudlejet til markedsleje forventes lejeindtægterne at øges fra nuværende ca. 500.000 kr. til ca. 1.100.000 kr.

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| BRUTTOTAB | | -10.828 | 452.833 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.280.293 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.269.465 | 452.833 |
| Finansielle indtægter..... | 1 | 8.240 | 139.752 |
| Finansielle omkostninger..... | 2 | -158.210 | -267.749 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.119.495 | 324.836 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -241.082 | -26.511 |
| ÅRETS RESULTAT | | 878.413 | 298.325 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 878.413 | 298.325 |
| I ALT | | 878.413 | 298.325 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 6.400.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 6.400.000 | 0 |
| Grundejernes Investeringsfond..... | | 821.463 | 919.217 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 821.463 | 919.217 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 7.221.463 | 919.217 |
| Beholdning af ejerlejligheder..... | | 0 | 5.119.707 |
| Varebeholdninger..... | | 0 | 5.119.707 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 4.411.024 |
| Andre tilgodehavender..... | | 118.733 | 347.103 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 7.102 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 125.835 | 4.758.127 |
| Likvider..... | | 2.000.985 | 465.985 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.126.820 | 10.343.819 |
| AKTIVER..... | | 9.348.283 | 11.263.036 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 3.002.322 | 2.123.909 |
| EGENKAPITAL..... | 6 | 3.502.322 | 2.623.909 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 841.898 | 595.609 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 841.898 | 595.609 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | | 48.144 | 48.144 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 48.144 | 48.144 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 4.593.333 | 7.591.240 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 53.689 | 3.957 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 277.002 |
| Anden gæld..... | | 308.897 | 123.175 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 4.955.919 | 7.995.374 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 5.004.063 | 8.043.518 |
| PASSIVER..... | | 9.348.283 | 11.263.036 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Medarbejderforhold | 10 | | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------------|----------|
| Finansielle indtægter | | | 1 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 122.118 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 8.240 | 17.634 | |
| | 8.240 | 139.752 | |
| Finansielle omkostninger | | | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 158.210 | 267.749 | |
| | 158.210 | 267.749 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -7.102 | 277.002 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 1.895 | -1.895 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 246.289 | -248.596 | |
| | 241.082 | 26.511 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. juli 2016..... | | 5.119.707 | |
| Kostpris 30. juni 2017..... | | 5.119.707 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 1.280.293 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017..... | | 1.280.293 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017..... | | 6.400.000 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | | Grundejernes Investeringsfond | |
| Kostpris 1. juli 2016..... | | 919.218 | |
| Tilgang..... | | 97.595 | |
| Afgang..... | | -195.350 | |
| Kostpris 30. juni 2017..... | | 821.463 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017..... | | 821.463 | |

Indestående i Grundejernes Investeringsfond forventes at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommen.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| Egenkapital | | | | | 6 |
| | | Aktiekapital | Overført overskud | I alt | |
| Egenkapital 1. juli 2016..... | | 500.000 | 2.123.909 | 2.623.909 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 878.413 | 878.413 | |
| Egenkapital 30. juni 2017..... | | 500.000 | 3.002.322 | 3.502.322 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 7 |
| | 1/7 2016 gæld i alt | 30/6 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Deposita og forudbetalt leje..... | 48.144 | 48.144 | 0 | 0 | |
| | 48.144 | 48.144 | 0 | 0 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 8 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 9 |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret skadesløsbrev på 15.000 tkr. med pant i ejerlejligheder. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 10 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015/16: 0) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Næstvedparken Holding A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Beholdningen af ejerlejligheder med hensigt på videresalg er værdiansat til kostpris. Der foretages ikke løbende afskrivning herpå, men nedskrivning når forholdene tilsiger det.

Avance ved afhændelse af ejerlejligheder opgøres som forskellen mellem salgspris reduceret med salgsomkostninger, renoveringsomkostninger og kostprisen på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.