

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

Nakskov Ejendomme ApS

Skandsen 1B
4900 Nakskov

CVR-nr. 19820238

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Dirigent: _____
Martin Larsen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 · F: 5485 3702
CVR NR. 31579309



LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nakskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 24. maj 2017.

Direktion

Martin Larsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nakskov Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nakskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing F., den 24. maj 2017

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Nakskov Ejendomme ApS
Skandsen 1B
4900 Nakskov

CVR-nr.: 19820238
Hjemstedskommune: Lolland
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Martin Larsen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Nordea
Slotsgade 1-3
4800 Nykøbing F



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive udlejning af fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ved vurderingen af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 8,5 % p.a., hvilket er på niveau med sidste år. Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning.

Afkastbaseret målemetode:

	ejendoms- resultat TDKK	Markeds- værdi TDKK	Forskels- værdi TDKK	Justeret egenkapital TDKK
Afkastkrav 8,0%	512	6.403	378	979
Afkastkrav 8,5%	512	6.025	0	601
Afkastkrav 9,0%	512	5.690	-335	266

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nakskov Ejendomme ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

Gæld til realkreditinstitutter

Måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Martin Larsen Holdingselskab ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 8,5 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Bruttofortjeneste".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste		421.232	462
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-3.677	-4
Ordinært resultat før finansielle poster		424.909	465
Andre finansielle indtægter		2.487	0
Andre finansielle omkostninger		345.878	323
Resultat før skat		81.518	142
Skat af årets resultat	1	6.123	28
Årets resultat		75.395	114
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		125.634	11
Årets resultat		75.395	114
Til disposition		201.029	126
Overført til næste år		201.029	126
Disponeret i alt		201.029	126



Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.025.000	6.025
Materielle anlægsaktiver i alt		6.025.000	6.025
Anlægsaktiver i alt		6.025.000	6.025
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.123	71
Udskudt skatteaktiv		99.026	103
Tilgodehavender i alt		179.149	174
Likvide beholdninger		0	105
Omsætningsaktiver i alt		179.149	279
Aktiver i alt		6.204.149	6.304

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		400.000	400
Overført resultat		201.029	126
Egenkapital i alt	2	601.029	526
Gæld til realkreditinstitutter		4.517.601	4.657
Kreditinstitutter i øvrigt		477.118	491
Kortfristet del af langfristet gæld		-149.836	-143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.844.883	5.005
Kortfristet del af langfristet gæld		149.836	143
Kreditinstitutter i øvrigt		21.524	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.649	292
Gæld til tilknyttede virksomheder		322.981	319
Selskabsskat		2.156	12
Anden gæld		6.092	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		758.238	773
Gældsforpligtelser i alt		5.603.121	5.778
Passiver i alt		6.204.149	6.304
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	2.156	12
	Udskudt skat af årets resultat	3.967	16
	Skat af årets resultat i alt	6.123	28

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	400.000	125.634	525.634
	Årets resultat	0	75.395	75.395
	Saldo ultimo	400.000	201.029	601.029

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.194.042

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er tinglyst pant for nom. DKK 5.279.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 6.025.000.

Til sikkerhed for engagement med Nordea er tinglyst ejerpantebreve i ejendommene på nom. DKK 3.890.000. Ejerpantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for Martin Larsen Holdingselskab ApS samt Byens Glarmester ApS engagement med Nordea.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for selskabets tilgodehavende hos Martin Larsen Holdingselskab ApS.

5 Eventualposter m.v.

Til sikkerhed for Martin Larsen Holdingselskab ApS samt Byens Glarmester ApS engagement med Nordea er der afgivet selvskyldnerkaution. Bankgælden udgør pr. 31. december 2016 DKK 562.989.

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaberne for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Den samlede skat andrager DKK 34.015.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Larsen

Direktør

På vegne af: Nakskov Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503961431003

IP: 185.45.48.59

2017-05-31 07:31:38Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2017-05-31 07:33:20Z

NEM ID 

Martin Larsen

Dirigent

På vegne af: Nakskov Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-503961431003

IP: 185.45.48.59

2017-05-31 07:36:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QD0DY-BM3EO-KTOB8-M8P45-21FIC-TPBY4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>