

## Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

### Nakskov Ejendomme ApS

Skandsen 1B  
4900 Nakskov

CVR-nr. 19820238

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2016.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Martin Larsen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579302  
LOUREVISION.DK

MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSK\***



# 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 2015 for Nakskov Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 12. april 2016.

**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 2015 - 31. december 2015. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 12. april 2016

### **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 ejendommens 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 ejendommens 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	904
<b>Afkastkrav 8,5%</b>	<b>512</b>	<b>6.025</b>	<b>0</b>	<b>526</b>
Afkastkrav 9,0%	512	5.690	-335	191

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nakskov Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## 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 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, 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 nettohuslejeindtægterne 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 12.600 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrig gæld måles til nominel restgæld.

## **Gæld til realkreditinstitutter (ÅRL § 38)**

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>461.829</b>	<b>414</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-3.670	-4
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>465.499</b>	<b>417</b>
Andre finansielle omkostninger	1	323.376	332
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.123</b>	<b>85</b>
Skat af årets resultat	2	27.813	13
<b>Årets resultat</b>		<b>114.310</b>	<b>72</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		11.324	-61
Årets resultat		114.310	72
<b>Til disposition</b>		<b>125.634</b>	<b>11</b>
Overført til næste år		125.634	11
<b>Disponeret i alt</b>		<b>125.634</b>	<b>11</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.025.000	6.025
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.025.000</b>	<b>6.025</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.025.000</b>	<b>6.025</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.991	56
Udskudt skatteaktiv		102.993	119
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>173.984</b>	<b>175</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.759</b>	<b>90</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>278.743</b>	<b>265</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.303.743</b>	<b>6.290</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		400.000	400
Overført resultat		125.634	11
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3</b>	<b>525.634</b>	<b>411</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.657.431	4.792
Kreditinstitutter i øvrigt		490.800	503
Kortfristet del af langfristet gæld		-143.048	-148
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>5.005.183</b>	<b>5.147</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		143.048	148
Leverandører af varer og tjenesteydelser		292.460	241
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.974	281
Selskabsskat		11.985	16
Anden gæld		6.459	46
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>772.926</b>	<b>732</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.778.109</b>	<b>5.879</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.303.743</b>	<b>6.290</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

# Noter til årsrapporten

1	Andre finansielle omkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Renter af bankgæld	51.671	53
	Renter af prioritetsgæld	271.705	279
	Renter kreditorer	0	0
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>323.376</b>	<b>332</b>

2	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	11.985	16
	Udskudt skat af årets resultat	15.828	-3
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>27.813</b>	<b>13</b>

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	400.000	11.324	411.324
	Årets resultat	0	114.310	114.310
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>125.634</b>	<b>525.634</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.377.816

## 5 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.

### 6 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 2015 DKK 154.338.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Martin Larsen

direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-503961431003

IP: 188.179.184.37

13-04-2016 kl. 17:49:37 UTC

NEM ID 

## Thomas Bylov

godkendt revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

14-04-2016 kl. 04:50:38 UTC

NEM ID 

## Martin Larsen

dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-503961431003

IP: 87.55.47.242

14-04-2016 kl. 05:48:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FVPS-XEMMB-46AEE-SMM6U-2NYY1-863DE

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 tidsstempelt 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](mailto: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>