



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

N & L FINANS A/S
BERGSØESVEJ 2-4, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

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

Otto Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	N & L Finans A/S Bergsøesvej 2-4 8600 Silkeborg
	E-mail: bs@ol-beslag.dk
	CVR-nr.: 20 60 90 79
	Stiftet: 9. januar 1998
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Otto Larsen Leif Nygaard Ruth Nygaard
Direktion	Leif Nygaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Sydbank Søndergade 25 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for N & L Finans 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. marts 2017

Direktion:

Leif Nygaard

Bestyrelse:

Otto Larsen

Leif Nygaard

Ruth Nygaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i N & L Finans A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for N & L Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 31. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har under tilgodehavender indregnet et udskudt skatteaktiv. Tilstedeværelsen af dette aktiv forudsætter fremtidige positive resultater, hvori modregning af selskabets fremførbare skattemæssige underskud kan modregnes. Det er ledelsens overbevisning, at denne forudsætning kan realiseres gennem realisationsavancer på de nuværende investeringer i selskabet samt fremtidige investeringer. Ledelsen forventer indenfor en tidshorizont på 3-5 år således, at kunne udnytte dette skatteaktiv, men gør opmærksom på den indbyggede usikkerhed herved.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendomme under opførelse er færdiggjort i foråret 2017, og ledelsen har modtaget en forventet salgsvurdering, der ligger væsentlig over den bogførte kostpris. Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOTAB		-21.149	5.874
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-70.000	0
DRIFTSRESULTAT		-91.149	5.874
Andre finansielle indtægter.....		170.829	203.393
Andre finansielle omkostninger.....		-277.048	-405.029
RESULTAT FØR SKAT		-197.368	-195.762
Skat af årets resultat.....	1	-10.000	-534.000
ÅRETS RESULTAT		-207.368	-729.762
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-207.368	-729.762
I ALT		-207.368	-729.762

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme under opførsel.....		3.147.844	2.627.328
Investerings ejendomme.....		1.295.000	1.365.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.442.844	3.992.328
ANLÆGSAKTIVER.....		4.442.844	3.992.328
Udskudte skatteaktiver.....		175.000	185.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.918	30.843
Tilgodehavender.....		195.918	215.843
Andre værdipapirer.....		2.425.749	2.395.123
Værdipapirer.....		2.425.749	2.395.123
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.621.667	2.610.966
AKTIVER.....		7.064.511	6.603.294
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-3.608.998	-3.401.631
EGENKAPITAL.....	3	-3.108.998	-2.901.631
Huslejedepositum.....		14.400	14.400
Ansvarlig lånekapital.....		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	514.400	514.400
Gæld til pengeinstitutter.....		5.804.321	5.751.538
Anden gæld.....		3.854.788	3.238.987
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.659.109	8.990.525
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.173.509	9.504.925
PASSIVER.....		7.064.511	6.603.294
Usikkerhed ved going concern	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	10.000	534.000	
	10.000	534.000	

Materielle anlægsaktiver

2

	Ejendomme under opførel	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....	2.627.328	1.679.550
Tilgang.....	520.516	0
Kostpris 31. december 2016.....	3.147.844	1.679.550
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	-314.550
Årets værdireguleringer.....	0	-70.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	0	-384.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	3.147.844	1.295.000

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i udkanten af Silkeborg, som blev anskaffet i 2009. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det årlige forventede driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre ca. 80 tkr. pr. år, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 7 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 12 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

3

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	-3.401.630	-2.901.630
Forslag til årets resultatdisponering.....		-207.368	-207.368
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	-3.608.998	-3.108.998

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Huslejedepositum.....	14.400	14.400	0	14.400
Ansvarlig lånekapital.....	500.000	500.000	0	500.000
	514.400	514.400	0	514.400

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen, og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen vil på generalforsamlingen redegøre for selskabets økonomiske stilling og indstille til, at aktiekapitalen reetableres ved fremtidig indtjening

Regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet ledelsen er af den opfattelse, at de nuværende og fremtidige investeringer på sigt vil give positive afkast. Ledelsen vil om nødvendigt foretage fornødne kapitalmæssige tiltag og stille den nødvendige likviditet til rådighed. Årsregnskabet er på denne baggrund aflagt ud fra en forudsætning om fortsat drift. Der henvises desuden til omtalen om usikkerhed ved indregning og måling af udskudt skatteaktiv og investeringsejendomme.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**6**

Selskabet har under tilgodehavender indregnet et udskudt skatteaktiv. Tilstedeværelsen af dette aktiv forudsætter fremtidige positive resultater, hvori modregning af selskabets fremførbare skattemæssige underskud kan modregnes. Det er ledelsens overbevisning, at denne forudsætning kan realiseres gennem realisationsavancer på de nuværende investeringer i selskabet samt fremtidige investeringer. Ledelsen forventer indenfor en tidshorisont på 3-5 år således, at kunne udnytte dette skatteaktiv, men gør opmærksom på den indbyggede usikkerhed herved.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for N & L Finans A/S for 2016 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 eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, administration, salg og reklame mv.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.