



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Ejendomsselskabet Næstved ApS

Amager Strandvej 196, 2300 København

CVR-nr. 21 35 42 79

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2016.

---

Henrik Christiansen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2016

### **Direktion**

Henrik Christiansen



## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Næstved ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Næstved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. april 2016

### Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Næstved ApS Amager Strandvej 196 2300 København
	CVR-nr.: 21 35 42 79
	Stiftet: 1. september 1998
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Henrik Christiansen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit
<b>Modervirksomhed</b>	HH Invest Sjælland ApS



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>877.294</b>	<b>882.724</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-302.470	-302.470
<b>Driftsresultat</b>	<b>574.824</b>	<b>580.254</b>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.252	0
4 Andre finansielle indtægter	9.013	10.038
5 Øvrige finansielle omkostninger	-102.996	-120.762
<b>Resultat før skat</b>	<b>497.093</b>	<b>469.530</b>
6 Skat af årets resultat	-109.360	-103.297
<b>Årets resultat</b>	<b>387.733</b>	<b>366.233</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	800.000
Overføres til overført resultat	37.733	0
Disponeret fra overført resultat	0	-433.767
<b>Disponeret i alt</b>	<b>387.733</b>	<b>366.233</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Grunde og bygninger	9.102.779	9.405.249
Materielle anlægsaktiver i alt	9.102.779	9.405.249
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.102.779</b>	<b>9.405.249</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	312.954	396.702
Andre tilgodehavender	112.189	103.176
Tilgodehavender i alt	425.143	499.878
Likvide beholdninger	289.165	556.637
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>714.308</b>	<b>1.056.515</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.817.087</b>	<b>10.461.764</b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
9 Overført resultat	181.104	143.371
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	800.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.531.104</b>	<b>3.943.371</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	192.415	83.055
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>192.415</b>	<b>83.055</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.364.410	5.702.414
Deposita	265.625	265.625
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.630.035	5.968.039
Kortfristet del af langfristet gæld	338.003	336.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Anden gæld	107.530	112.922
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	463.533	467.299
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.093.568</b>	<b>6.435.338</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.817.087</b>	<b>10.461.764</b>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter



## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet omfatter drift og udlejning af ejendom. Ejendommen udlejes til en automobilforhandler med tilhørende værksted.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	<u>16.252</u>	<u>0</u>
	<u><b>16.252</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, udlån	<u>9.013</u>	<u>10.038</u>
	<u><b>9.013</b></u>	<u><b>10.038</b></u>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>102.996</u>	<u>120.762</u>
	<u><b>102.996</b></u>	<u><b>120.762</b></u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>109.360</u>	<u>103.297</u>
	<u><b>109.360</b></u>	<u><b>103.297</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>13.690.109</u>	<u>13.690.109</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>13.690.109</u></b>	<b><u>13.690.109</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>-4.284.860</u>	<u>-3.982.390</u>
Årets afskrivninger	<u>-302.470</u>	<u>-302.470</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-4.587.330</u></b>	<b><u>-4.284.860</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>9.102.779</u></b>	<b><u>9.405.249</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>16.100.000</u>	<u>16.100.000</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	143.371	577.138
Årets overførte overskud eller underskud	<u>37.733</u>	<u>-433.767</u>
	<b><u>181.104</u></b>	<b><u>143.371</u></b>
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>350.000</u>	<u>800.000</u>
	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>800.000</u></b>



## Noter

---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	338.003	3.995.880	5.702.413	6.038.791
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>265.625</u>	<u>265.625</u>
	<b><u>338.003</u></b>	<b><u>3.995.880</u></b>	<b><u>5.968.038</u></b>	<b><u>6.304.416</u></b>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.702 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.103 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.585 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 13. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HH Invest Sjælland ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Næstved ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen i henhold til kontrakt og er således periodiseret så de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Næstved ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# 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.

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

## Christen Henrik Christiansen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-741635605211

IP: 85.82.206.69

11-05-2016 kl. 14:54:25 UTC

NEM ID 

## Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:97239980

IP: 212.98.75.202

12-05-2016 kl. 06:22:06 UTC

NEM ID 

## Christen Henrik Christiansen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-741635605211

IP: 85.82.206.69

14-05-2016 kl. 07:10:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 16KHV-CMWS7-DDEE1-TP2NV-DE03V-7TGYZ

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>