

**Ejendomsselskabet Niels Bohrs Vej 2 A/S**  
Niels Bohrs Vej 2, 7430 Ikast

**CVR-nr. 21 70 60 86**

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. august 2017.

---

Michael Schack Petersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Niels Bohrs Vej 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 4. august 2017

### **Direktion**

Michael Schack Petersen

### **Bestyrelse**

Michael Schack Petersen

Lene Petersen

Karen L. Vad

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionæren i Ejendomsselskabet Niels Bohrs Vej 2 A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Niels Bohrs Vej 2 A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 4. august 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Bjørn  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Niels Bohrs Vej 2 A/S Niels Bohrs Vej 2 7430 Ikast  Telefon: 61691366  CVR-nr.: 21 70 60 86 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Michael Schack Petersen, Remmebakken 9, 7430 Ikast Lene Petersen, Lyngtoften 13, 7430 Ikast Karen L. Vad, Remmebakken 9, 7430 Ikast
<b>Direktion</b>	Michael Schack Petersen, Remmebakken 9, 7430 Ikast
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken A/S, Vestergade 2, 7430 Ikast
<b>Modervirksomhed</b>	Michael Petersen Holding ApS Remmebakken 9, 7430 Ikast

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet ejer 2.200 kvm lager- og kontorbygninger på Niels Bohrs Vej 2 i Ikast, som udlejes til virksomheder i Ikast-området.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende regnskabsår forventes et mindre underskud.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Niels Bohrs Vej 2 A/S 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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendommen, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og eventuelle tab på debitorer.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

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. 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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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 Niels Bohrs Vej 2 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

#### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsætning	294.460	324.050
Andre eksterne omkostninger	-97.327	-89.820
<b>Bruttoresultat</b>	<b>197.133</b>	<b>234.230</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-132.753	-129.490
<b>Driftsresultat</b>	<b>64.380</b>	<b>104.740</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-84.910	-90.058
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20.530</b>	<b>14.682</b>
2 Skat af årets resultat	4.200	-3.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.330</b>	<b>11.682</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	11.682
Disponeret fra overført resultat	-16.330	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.330</b>	<b>11.682</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	5.437.726	5.500.111
Materielle anlægsaktiver i alt	5.437.726	5.500.111
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.437.726</b>	<b>5.500.111</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	24.039
Periodeafgrænsningsposter	3.800	3.700
Tilgodehavender i alt	3.800	27.739
Likvide beholdninger	0	72.656
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.800</b>	<b>100.395</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.441.526</b>	<b>5.600.506</b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
5 Overført resultat	-151.926	-135.596
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.348.074</u></b>	<b><u>1.364.404</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	373.800	378.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>373.800</u></b>	<b><u>378.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.841.946	2.018.654
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.841.946</u>	<u>2.018.654</u>
Gældsforpligtelser	175.780	172.091
Gæld til pengeinstitutter	31.584	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.624.781	1.616.986
Anden gæld	45.561	50.371
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.877.706</u>	<u>1.839.448</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.719.652</u></b>	<b><u>3.858.102</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.441.526</u></b>	<b><u>5.600.506</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.100	15.900
Andre finansielle omkostninger	<u>68.810</u>	<u>74.158</u>
	<b><u>84.910</u></b>	<b><u>90.058</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.200</u>	<u>3.000</u>
	<b><u>-4.200</u></b>	<b><u>3.000</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	7.630.145	7.576.063
Tilgang i årets løb	<u>68.475</u>	<u>54.082</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>7.698.620</u></b>	<b><u>7.630.145</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-2.130.034	-2.000.544
Årets af-/nedskrivninger	<u>-130.860</u>	<u>-129.490</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-2.260.894</u></b>	<b><u>-2.130.034</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>5.437.726</u></b>	<b><u>5.500.111</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		

## Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	-135.596	-147.278
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-16.330</u>	<u>11.682</u>
	<b><u>-151.926</u></b>	<b><u>-135.596</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit A/S, tilpasningslån	1.440.884	1.562.181
Nykredit A/S, tilpasningslån	<u>576.842</u>	<u>628.564</u>
	2.017.726	2.190.745
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-175.780</u>	<u>-172.091</u>
	<b><u>1.841.946</u></b>	<b><u>2.018.654</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.018 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 5.438 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Petersen Holding ApS, CVR-nr. 21651001 som administrationselskab 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 udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.