

# Næsborg Ejendomsinvestering ApS

Tinggårdsvej 10, Næsborg, 9670 Løgstør

CVR-nr. 24 23 22 04

## Årsrapport

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

---

**John Johansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Næsborg Ejendomsinvestering 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 14. oktober 2016

### **Direktion**

John Johansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Næsborg Ejendomsinvestering ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Næsborg Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til ledelsesberetningen samt note 1, hvori der er redegjort for usikkerhed knyttet til værdi af datterselskaber kr. 14,9 mio. og tilgodehavende kr. 1,7 mio.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 14. oktober 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Næsborg Ejendomsinvestering ApS Tinggårdsvej 10 Næsborg 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 24 23 22 04 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	John Johansen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelser</b>	Spar Nord Bank A/S, Storkundeafdelingen, Skelagervej 15, 9000 Aalborg Nykredit Bank A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Norfleye ApS, nominelt 1.530.000 aktier, Løgstør Skawbo Huse A/S, nominelt 13.200 aktier, Løgstør

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af datterselskabers ejendomme til videresalg er sket til kostpris. Det er vurderet, at anskaffessummen er udtryk for dagsværdien.

Det er ledelsens opfattelse, at der pt., som følge af konjunkturerne og den deraf følgende afsmitning på ejendomsmarkedet, er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme til videresalg generelt og således også datterselskabers ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet, inddirekte påvirket af tomme lejemål i datterselskaber. Endvidere er resultat påvirket negativt af renteswap med t.kr. 103.

Selskabets moderselskab har løbende stillet likviditet til rådighed, og har tilkendegivet at ville forsætte hermed for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Næsborg Ejendomsinvestering ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i ejendomme til videresalg, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi og årets værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Værdireguleringen overføres, efter fradrag af udskudt skat, til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Varebeholdninger

Varebeholdning til videresalg optages til kostpris.

### 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 og kontantbeholdninger.

### 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 Næsborg Ejendomsinvestering ApS forholdsmæssigt 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 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>756.464</b>	<b>684</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-44.710	65
Andre finansielle indtægter	110.345	117
2 Andre finansielle omkostninger	-664.294	-623
<b>Resultat før skat</b>	<b>157.805</b>	<b>243</b>
3 Skat af årets resultat	-44.497	-39
<b>Årets resultat</b>	<b>113.308</b>	<b>204</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-44.711	65
Overføres til overført resultat	158.019	139
<b>Disponeret i alt</b>	<b>113.308</b>	<b>204</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	3.873.370	3.873
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.873.370</u>	<u>3.873</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.846.064	14.891
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.687.925	1.607
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.533.989</u>	<u>16.498</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.407.359</u></b>	<b><u>20.371</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	4.390.881	4.391
Varebeholdninger i alt	<u>4.390.881</u>	<u>4.391</u>
Andre tilgodehavender	530.000	536
Tilgodehavender i alt	<u>530.000</u>	<u>536</u>
Likvide beholdninger	2.913	1
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.923.794</u></b>	<b><u>4.928</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.331.153</u></b>	<b><u>25.299</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	1.250.000	1.250
7	Overkurs ved emission	8.000.000	8.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	146.063	191
9	Overført resultat	1.986.420	1.829
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.382.483</b>	<b>11.270</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	359.426	336
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>359.426</b>	<b>336</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.193.282	3.229
	Deposita	150.000	150
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.467.329	4.478
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.810.611	7.857
	Gæld til pengeinstitutter	5.276.740	5.463
	Selskabsskat	32.589	12
	Anden gæld	469.304	361
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.778.633	5.836
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.589.244</b>	<b>13.693</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.331.153</b>	<b>25.299</b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>12 Eventualposter</b>			

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af datterselskabers ejendomme til videresalg er sket til kostpris. Det er vurderet, at anskaffelsessummen er udtryk for dagsværdien.

Det er ledelsens opfattelse, at der pt., som følge af konjunkturerne og den deraf følgende afsmitning på ejendomsmarkedet, er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme til videresalg generelt og således også datterselskabers ejendomme.

### 2. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	664.294	623
	<u>664.294</u>	<u>623</u>

### 3. Skat af årets resultat

Refusion ved sambeskatning/selskabsskat	20.577	12
Regulering af udskudt skat	23.920	27
	<u>44.497</u>	<u>39</u>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Dagsværdi 1. juli 2015	<u>3.873.370</u>
<b>Dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b><u>3.873.370</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>3.873.370</u></b>

## Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo 1. juli 2015	14.700.001	14.700
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>14.700.001</b>	<b>14.700</b>
Opskrivninger primo 1. juli 2015	190.774	126
Årets resultat	-44.711	65
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>146.063</b>	<b>191</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>14.846.064</b>	<b>14.891</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Næsborg Ejendomsinve- tering ApS kr.
Norfleye ApS, nominelt 1.530.000 aktier, Løgstør	51 %	2.160.163	-56.856	1.101.683
Skawbo Huse A/S, nominelt 13.200 aktier, Løgstør	60 %	22.907.302	-26.204	13.744.381
		<b>25.067.465</b>	<b>-83.060</b>	<b>14.846.064</b>

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	1.250.000	1.250
	<b>1.250.000</b>	<b>1.250</b>

### 7. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. juli 2015	8.000.000	8.000
	<b>8.000.000</b>	<b>8.000</b>



## Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	190.774	126
Resultatandel	-44.711	65
	<b>146.063</b>	<b>191</b>

<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	1.828.401	1.690
Årets overførte overskud eller underskud	158.019	139
	<b>1.986.420</b>	<b>1.829</b>

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	-39.908	2.985.722	3.193.282	3.229
Deposita	0	150.000	150.000	150
	<b>-39.908</b>	<b>3.135.722</b>	<b>3.343.282</b>	<b>3.379</b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 3.193 er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 3.873.

### 12. Eventualposter

#### Sambeskatning

Næsborg Ejendomsinvestering ApS kautionerer for alt mellemværende Norflye ApS måtte have med Spar Nord Bank A/S

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Næsborg Holding ApS som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

## Noter

---

### . **Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

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