

NETER AKTIESELSKAB
GREVE MIDTBY CENTER 2 A, 2670 GREVE
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Dirigent Morten Winsløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Neter Aktieselskab Greve Midtby Center 2 A 2670 Greve
	CVR-nr.: 24 93 65 11
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Winsløv, formand Inge Birgit Cuscona Maria Cuscona
Direktion	Inge Birgit Cuscona
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Taastrup Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Neter Aktieselskab.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2016

Direktion

Inge Birgit Cuscona

Bestyrelse

Morten Winsløv
Formand

Inge Birgit Cuscona

Maria Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Neter Aktieselskab

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Neter Aktieselskab 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

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.

København, den 11. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Neter Aktieselskab for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre omkostninger

Andre omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB.....		-278.687	1.809.958
DRIFTSRESULTAT.....		-278.687	1.809.958
Værdiregulering ejendom.....		0	63.103
Finansielle omkostninger.....		-249.108	-257.767
RESULTAT FØR SKAT.....		-527.795	1.615.294
Skat af årets resultat.....	1	110.179	-358.820
ÅRETS RESULTAT.....		-417.616	1.256.474
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-417.616	1.256.474
I ALT.....		-417.616	1.256.474

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		23.300.000	23.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	23.300.000	23.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.300.000	23.300.000
Diverse tilgodehavender.....		0	1.547
Periodeafgrænsningsposter.....		22.570	8.021
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	30.057
Tilgodehavender.....		22.570	39.625
Likvider.....		1.294.453	2.845.667
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.317.023	2.885.292
AKTIVER.....		24.617.023	26.185.292

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for værdiregulering ejendomme.....		14.280.998	14.280.998
Overført overskud.....		-2.264.874	-1.847.258
EGENKAPITAL.....	3	12.516.124	12.933.740
Udskudt skat.....		1.190.000	1.300.000
Andre hensættelser.....		717.242	803.276
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.907.242	2.103.276
Prioritetsgæld.....		6.091.273	6.307.783
Gæld til associerede selskaber.....		2.522.951	3.403.784
Depositum og forudbetalt husleje.....		1.212.629	1.078.473
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.826.853	10.790.040
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	211.672	201.875
Modtagne forudbetalinger.....		4.809	36.425
Anden gæld.....		150.323	119.936
Kortfristede gældsforpligtelser.....		366.804	358.236
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.193.657	11.148.276
PASSIVER.....		24.617.023	26.185.292
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
Ejerforhold	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	19.943	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-179	-1.123	
Regulering af udskudt skat.....	-110.000	340.000	
	-110.179	358.820	

Materielle anlægsaktiver 2

	Ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	8.377.791
Tilgang.....	0
Kostpris 31. december 2015.....	8.377.791
Opskrivninger 1. januar 2015.....	14.859.106
Årets opskrivninger	63.103
Opskrivninger 31. december 2015.....	14.922.209
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	23.300.000

Egenkapital 3

	Aktiekapital	Reserve for værdiregulering ejendomme	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	14.280.998	-1.847.258	12.933.740
Forslag til årets resultatdisponering.....			-417.616	-417.616
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	14.280.998	-2.264.874	12.516.124

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser 4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	6.307.783	6.091.273	-211.672	5.652.552
	6.307.783	6.091.273	-211.672	5.652.552

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.712 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger.

NOTER**Note****Ejerforhold****6**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:

Inge Birgit Cuscona

Onsgårdsvej 21, 1