

**N Ejendom ApS  
Agerhønevej 24  
4200 Slagelse**

**CVR-nr: 25 36 13 85**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015**

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/3 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 4

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for N Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11 / 3 2016

### Direktion

  
Gustav Nicolai Sams Jelstrup

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

N Ejendom ApS  
Agerhønevej 24  
4200 Slagelse

E-mail: n.jelstrup@mail.tele.dk

CVR-nr.: 25 36 13 85

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gustav Nicolai Sams Jelstrup

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for N Ejendom ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investerings ejendommens driftsomkostninger**

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr.	2013/14 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>810.108</b>	<b>598</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-200.292	-200
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>609.816</b>	<b>398</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	-11.250	15
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-104
Andre finansielle omkostninger	-677.538	-375
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-78.972</b>	<b>-66</b>
Skat af årets resultat	-6.862	1
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-85.834</b>	<b>-65</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-85.834	-65
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-85.834</b>	<b>-65</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
2 Grunde og bygninger	11.047.226	11.248
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.047.226</b>	<b>11.248</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>11.047.226</b>	<b>11.248</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.408	48
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	964.918	10
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1.064
Selskabsskat	0	1
Andre tilgodehavender	0	43
Periodeafgrænsningsposter	0	27
<b>Tilgodehavender</b>	<b>981.326</b>	<b>1.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>162.686</b>	<b>1</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.144.012</b>	<b>1.194</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.191.238</b>	<b>12.442</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	-150.761	-65
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>-70.761</b>	<b>15</b>
Prioritetsgæld	8.047.032	7.904
Deposita	365.091	463
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.412.123</b>	<b>8.367</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	213.188	95
Kreditinstitutter	0	550
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.021	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.809	29
Gæld til tilknyttede virksomheder	961.580	923
Selskabsskat	6.862	0
Anden gæld	1.089.990	1.898
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.491.426	565
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.849.876</b>	<b>4.060</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.261.999</b>	<b>12.427</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.191.238</b>	<b>12.442</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015 kr.	2013/14 tkr.
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets væsentlige aktivitet er at eje og udleje ejendomme i Slagelse.		
		Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo		11.447.806
Kostpris 31. december 2015		<u>11.447.806</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-200.290
Årets af-/nedskrivninger		<u>-200.290</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-400.580</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u><u>11.047.226</u></u></b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	-64.927	-85.834	-150.761
	<u>15.073</u>	<u>-85.834</u>	<u>-70.761</u>
	<b><u><u>15.073</u></u></b>	<b><u><u>-85.834</u></u></b>	<b><u><u>-70.761</u></u></b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	8.152.424	8.286.292	213.188	6.906.157
Deposita	463.152	365.091	0	0
	<u>8.615.576</u>	<u>8.651.383</u>	<u>213.188</u>	<u>6.906.157</u>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 45.633 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ud over at kreditforeningen har pant i selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 11.047.224, har selskabet ikke stillet sikkerheder.