

N EJENDOM ApS

Agerhønevej 24
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/04/2017

Nicolai Sams
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	N EJENDOM ApS Agerhønevej 24 4200 Slagelse
	CVR-nr: 25361385 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET REVISIONSAPS Nytov 8 4200 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 21696382 P-enhed: 1005132190

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 1/1 2016 – 31/12 2016 for **N Ejendom APS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30/03/2017

Direktion

Gustav Nicolai Sams Jelstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i N Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 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 den internationale standard 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 revisors 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.

Slagelse, 30/03/2017

Flemming Stahl
registreret revisor
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET
REVISIONSAPS
CVR: 21696382

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet i henhold til ledelsens forventninger og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Der forventes et positivt resultat for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

Generelt

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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætning / husleje indtægtsføres i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Bruttofortjeneste:

Direktionen har valgt at udeholde oplysninger om nettoomsætningen iflg. årsregnskabslovens §32. Bruttofortjeneste udgør et sammendrag af nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Driftsomkostninger:

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem

de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger 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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller driftsomkostninger.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.028.881	810.105
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-200.290	-200.290
Resultat af ordinær primær drift		828.591	609.815
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-11.250
Andre finansielle omkostninger		-433.183	-688.788
Ordinært resultat før skat		395.408	-90.223
Skat af årets resultat	1	-89.914	-6.861
Årets resultat		305.494	-97.084
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		305.494	-97.084
I alt		305.494	-97.084

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		10.846.934	11.047.226
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.846.934	11.047.226
Deposita		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		10.846.934	11.047.226
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.230	16.408
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	964.918
Periodeafgrænsningsposter		16.966	0
Tilgodehavender i alt		18.196	981.326
Likvide beholdninger		40.123	162.686
Omsætningsaktiver i alt		58.319	1.144.012
Aktiver i alt		10.905.253	12.191.238

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		154.733	-150.761
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		234.733	-70.761
Gæld til realkreditinstitutter		7.878.113	8.047.032
Deposita		326.812	365.091
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	8.204.925	8.412.123
Gæld til realkreditinstitutter		205.000	213.188
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.883	28.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.874	43.209
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		361.875	961.580
Skyldig selskabsskat		89.914	6.863
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		121.123	1.105.589
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.582.926	1.491.426
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.465.595	3.849.876
Gældsforpligtelser i alt		10.670.520	12.261.999
Passiver i alt		10.905.253	12.191.238

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	-150.761	-70.761
Årets resultat	0	305.494	305.494
Egenkapital, ultimo	80.000	154.733	234.733

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	89.914	6.861
Regulering udskudt skat	0	0
	<u>89.914</u>	<u>6.861</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	11.447.804
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>11.447.804</u>
Afskrivninger primo	-400.580
Årets afskrivninger	-200.290
Afskrivning solgte aktiver	0
Afskrivninger ultimo	<u>-600.870</u>
Bogført værdi ultimo	<u>10.846.934</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld ialt ultimo kr.	Kortfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.083.113	205.000	7.034.000
	<u>8.083.113</u>	<u>205.000</u>	<u>7.034.000</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel i kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen udgør 109 tkr.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over at realkreditforeningen har pant i selskabets ejendomme, som i regnskabet er indregnet med kr.10.846.934, har selskabet ikke stillet sikkerheder.