



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NEK EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
**BUSBJERGVEJ 76, 8850 BJERRINGBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**15. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2016

---

Niels Erik Kylllesbeck

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	NEK Ejendomsanpartsselskab Busbjergvej 76 8850 Bjerringbro
	CVR-nr.: 26 04 22 24 Stiftet: 21. maj 2001 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Erik Kyllsbeck
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Torvegade 11 8850 Bjerringbro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for NEK Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. maj 2016

Direktion

---

Niels Erik Kylesbeck

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i NEK Ejendomsanpartsselskab*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for NEK Ejendomsanpartsselskab 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.

Viborg, den 28. maj 2016

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

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **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 NEK Ejendomsanpartsselskab 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, udleje og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	23 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 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. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**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.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>551.934</b>	<b>479.951</b>
Personaleomkostninger.....	1	-181.078	-181.209
Af- og nedskrivninger.....		-205.232	-179.885
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>165.624</b>	<b>118.857</b>
Finansielle indtægter.....		34.268	59.008
Finansielle omkostninger.....		-87.146	-85.160
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>112.746</b>	<b>92.705</b>
Skat af årets resultat.....	2	2.070	-22.226
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>114.816</b>	<b>70.479</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		114.816	70.479
<b>I ALT</b> .....		<b>114.816</b>	<b>70.479</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		4.751.569	4.379.386
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		296.383	219.683
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.047.952</b>	<b>4.599.069</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.047.952</b>	<b>4.599.069</b>
Tilgodehavende fra salg.....		166.931	323.226
Andre tilgodehavender.....		490.041	656.951
Tilgodehavende selskabsskat.....		12.070	9.774
Periodeafgrænsningsposter.....		15.709	15.522
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>684.751</b>	<b>1.005.473</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>35.051</b>	<b>356.061</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>719.802</b>	<b>1.361.534</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.767.754</b>	<b>5.960.603</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.841.788	1.726.972
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.041.788</b>	<b>1.926.972</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		414.000	434.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>414.000</b>	<b>434.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.836.235	3.054.195
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.836.235</b>	<b>3.054.195</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	225.715	223.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	15.500
Anden gæld.....		230.016	306.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>475.731</b>	<b>545.436</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.311.966</b>	<b>3.599.631</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.767.754</b>	<b>5.960.603</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	179.640	179.640	
Omkostninger til social sikring.....	1.438	1.569	
	<b>181.078</b>	<b>181.209</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.930	12.226	
Regulering af udskudt skat.....	-20.000	10.000	
	<b>-2.070</b>	<b>22.226</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	6.029.410	342.500	
Tilgang.....	509.115	145.000	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>6.538.525</b>	<b>487.500</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.650.024	122.817	
Årets afskrivninger .....	136.932	68.300	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.786.956</b>	<b>191.117</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>4.751.569</b>	<b>296.383</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	1.726.972	1.926.972
Forslag til årets resultatdisponering.....		114.816	114.816
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.841.788</b>	<b>2.041.788</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
		2015 kr.	2014 kr.
<b>Anpartskapital</b>			
Anpartskapitalen er fordelt således:			
Anparter, 4 stk. a nom. 50.000 kr.....		200.000	200.000
		<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.277.759	3.061.950	225.715	1.917.364	
	<b>3.277.759</b>	<b>3.061.950</b>	<b>225.715</b>	<b>1.917.364</b>	

**Eventualposter mv.** **6**  
Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er udstedt realkreditpantebrev på 4.387 tkr. (588 tEUR), med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.752 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2015 udgør 3.062 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er udstedt 2 ejerpantebreve på hhv. 3.065 tkr. og 3.250 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.752 tkr. Indestående i pengeinstitut pr. 31. december 2015 udgør 35 tkr.