



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**  
**16. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2017

---

Niels Erik Kylesbeck

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	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>Revisor</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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. maj 2017

Direktion:

---

Niels Erik Kyllsbeck

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i NEK Ejendomsanpartsselskab*

Vi har opstillet årsregnskabet for NEK Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 12. maj 2017

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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-85.606</b>	<b>551.934</b>
Personaleomkostninger.....	1	-181.135	-181.078
Af- og nedskrivninger.....		-238.824	-205.232
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-505.565</b>	<b>165.624</b>
Andre finansielle indtægter .....		24.100	34.268
Andre finansielle omkostninger.....		-137.225	-87.146
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-618.690</b>	<b>112.746</b>
Skat af årets resultat.....	2	136.000	2.070
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-482.690</b>	<b>114.816</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-482.690	114.816
<b>I ALT.....</b>		<b>-482.690</b>	<b>114.816</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		4.595.545	4.751.569
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		213.583	296.383
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.809.128</b>	<b>5.047.952</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.809.128</b>	<b>5.047.952</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		355.062	166.931
Andre tilgodehavender.....		50.279	490.041
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.000	12.070
Periodeafgrænsningsposter.....		15.305	15.709
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>440.646</b>	<b>684.751</b>
Likvide beholdninger.....		507.607	35.050
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>948.253</b>	<b>719.801</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.757.381</b>	<b>5.767.753</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.359.098	1.841.788
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.559.098</b>	<b>2.041.788</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		278.000	414.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>278.000</b>	<b>414.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.572.965	2.836.235
Konvertible gældsbreve.....		800.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.372.965</b>	<b>2.836.235</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	275.035	225.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Anden gæld.....		252.283	230.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>547.318</b>	<b>475.730</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.920.283</b>	<b>3.311.965</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.757.381</b>	<b>5.767.753</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)				
Løn og gager.....	179.621	179.640		
Omkostninger til social sikring.....	1.514	1.438		
	<b>181.135</b>	<b>181.078</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	17.930		
Regulering af udskudt skat.....	-136.000	-20.000		
	<b>-136.000</b>	<b>-2.070</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016.....	6.538.525	487.500		
Kostpris 31. december 2016.....	<b>6.538.525</b>	<b>487.500</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	1.786.956	191.117		
Årets afskrivninger.....	156.024	82.800		
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	<b>1.942.980</b>	<b>273.917</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<b>4.595.545</b>	<b>213.583</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	200.000	1.841.788	2.041.788	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-482.690	-482.690	
Egenkapital 31. december 2016.....	<b>200.000</b>	<b>1.359.098</b>	<b>1.559.098</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.061.950	2.848.000	275.035	1.454.098
Konvertible gældsbreve.....	0	800.000	0	800.000
	<b>3.061.950</b>	<b>3.648.000</b>	<b>275.035</b>	<b>2.254.098</b>

**NOTER****Note**

**Eventualposter mv.**  
Ingen.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er udstedt 2 realkreditpantebreve på hhv. 4.371 tkr. (588 tEUR) og 2.848 kr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.596 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2016 udgør 2.848 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 2016 udgør 4.596 tkr. Indestående i pengeinstitut pr. 31. december 2016 udgør 340 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NEK Ejendomsanpartsselskab for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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.

## 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	23 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### 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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.