



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 78, 8850 BJERRINGBRO
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. april 2020

Joan Kyllsbeck

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NEK Ejendomsanpartsselskab Busbjergvej 78 8850 Bjerringbro
	CVR-nr.: 26 04 22 24 Stiftet: 21. maj 2001 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Joan Kyllsbeck
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 21. april 2020

Direktion:

Joan Kyllsbeck

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i NEK Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for NEK Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31428

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		695.194	740.060
Personaleomkostninger.....	1	-181.226	-181.123
Af- og nedskrivninger.....		-105.631	-242.168
DRIFTSRESULTAT		408.337	316.769
Andre finansielle indtægter.....		4	10
Andre finansielle omkostninger.....		-51.704	-60.598
RESULTAT FØR SKAT		356.637	256.181
Skat af årets resultat.....	2	-77.648	-57.000
ÅRETS RESULTAT		278.989	199.181
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		278.989	199.181
I ALT		278.989	199.181

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		4.127.473	4.283.497
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		37.442	58.850
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.164.915	4.342.347
ANLÆGSAKTIVER.....		4.164.915	4.342.347
Tilgodehavende selskabsskat.....		9.352	4.000
Periodeafgrænsningsposter.....		21.517	16.474
Tilgodehavender.....		30.869	20.474
Likvide beholdninger.....		644.837	417.179
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		675.706	437.653
AKTIVER.....		4.840.621	4.780.000
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.861.703	1.582.714
EGENKAPITAL.....	4	2.061.703	1.782.714
Hensættelse til udskudt skat.....		409.000	342.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		409.000	342.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.737.554	2.018.965
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.737.554	2.018.965
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	280.948	278.000
Pengekreditor.....		7.244	6.965
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Anden gæld.....		324.172	331.356
Kortfristede gældsforpligtelser.....		632.364	636.321
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.369.918	2.655.286
PASSIVER.....		4.840.621	4.780.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	180.757	180.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	469	1.123	
	181.226	181.123	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.648	0	
Regulering af udskudt skat.....	67.000	57.000	
	77.648	57.000	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....	6.538.525	504.219	
Tilgang.....	0	19.199	
Afgang.....	0	-326.000	
Kostpris 31. december 2019.....	6.538.525	197.418	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	2.255.028	445.369	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-314.017	
Årets afskrivninger	156.024	28.624	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	2.411.052	159.976	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	4.127.473	37.442	
Egenkapital			4
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	200.000	1.582.714	1.782.714
Forslag til resultatdisponering.....		278.989	278.989
Egenkapital 31. december 2019.....	200.000	1.861.703	2.061.703
Langfristede gældsforpligtelser			5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.018.502	280.948	588.460
	2.018.502	280.948	2.296.965
		588.460	278.000
		2.296.965	278.000

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er udstedt realkreditpantebrev på 2.848 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.127 tkr. Gælden til realkreditinstitut pr. 31. december 2019 udgør 2.018 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende i 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 201 udgør 4.127 tkr. Indestående i pengeinstitut pr. 31. december 2019 udgør 645 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NEK Ejendomsanpartsselskab for 2019 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, udleje, 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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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. 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 restværdi:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nominal værdi.