
***Ejendomsselskabet
Neptunvej 1 Ikast ApS***

Neptunvej 1, 7430 Ikast

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 09 59 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/3 2016

Lars Kopp
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Neptunvej 1 Ikast ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 14. marts 2016

Direktion

Jørgen S. Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Neptunvej 1 Ikast ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Neptunvej 1 Ikast ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 14. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Neptunvej 1 Ikast ApS
Neptunvej 1
7430 Ikast

Telefon: 97 51 15 00
Telefax: 96 14 75 98

CVR-nr.: 26 09 59 80
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Skive

Direktion

Jørgen S. Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Advokathuset Funch & Nielsen P/S
Resenvej 83
7800 Skive

Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius
Bredgade 67
6900 Skjern

Pengeinstitut

Vestjysk Bank A/S
Vestergade 1
7500 Holstebro

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ole Hansen Holding A/S.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Neptunvej 1 Ikast ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af Neptunvej 1, Ikast til Roslev Trælasthandel A/S, der driver handel med trælastvarer og byggemarkedsartikler.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 113.800, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 502.202.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes positiv indtjening i 2016, og selskabet forventer at kunne reetablere selskabskapitalen ved egen indtjening.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.587.490	1.541.253
Produktionsomkostninger		-561.897	-558.264
Bruttoresultat		1.025.593	982.989
Administrationsomkostninger		-10.000	-8.000
Resultat af ordinær primær drift		1.015.593	974.989
Finansielle omkostninger	1	-884.848	-948.371
Resultat før skat		130.745	26.618
Skat af årets resultat	2	-16.945	-13.000
Årets resultat		113.800	13.618

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		113.800	13.618
		113.800	13.618

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Grunde og bygninger		19.578.743	20.066.182
Materielle anlægsaktiver	3	19.578.743	20.066.182
Anlægsaktiver		19.578.743	20.066.182
Likvide beholdninger		8.316	231
Omsætningsaktiver		8.316	231
Aktiver		19.587.059	20.066.413

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-627.202	-909.797
Egenkapital	4	-502.202	-784.797
Hensættelse til udskudt skat	5	1.273.000	1.077.000
Hensatte forpligtelser		1.273.000	1.077.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.981.233	9.555.403
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.981.233	9.555.403
Gæld til realkreditinstitutter	6	614.591	651.932
Kreditinstitutter		6.815.516	6.915.193
Gæld til tilknyttede virksomheder		956.983	987.698
Anden gæld		1.447.938	1.663.984
Kortfristede gældsforpligtelser		9.835.028	10.218.807
Gældsforpligtelser		18.816.261	19.774.210
Passiver		19.587.059	20.066.413
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		113.800	13.618
Reguleringer	9	1.389.232	1.448.810
Ændring i driftskapital	10	4.749	-92.821
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.507.781	1.369.607
Renteudbetalinger og lignende		-884.849	-948.371
Pengestrømme fra ordinær drift		622.932	421.236
Betalt selskabsskat		127.055	16.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet		749.987	437.236
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-611.510	-601.428
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-30.715	221.044
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-642.225	-380.384
Ændring i likvider		107.762	56.852
Likvider 1. januar		-6.914.962	-6.971.814
Likvider 31. december		-6.807.200	-6.914.962
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.316	231
Kassekredit		-6.815.516	-6.915.193
Likvider 31. december		-6.807.200	-6.914.962

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	59.083	62.170
Andre finansielle omkostninger	825.765	886.201
	884.848	948.371
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-127.055	-16.000
Årets udskudte skat	196.000	-58.000
	68.945	-74.000
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	16.945	13.000
Skat af egenkapitalbevægelser	52.000	-87.000
	68.945	-74.000
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		25.179.488
Kostpris 31. december		25.179.488
Af- og nedskrivninger 1. januar		5.113.306
Årets afskrivninger		487.439
Af- og nedskrivninger 31. december		5.600.745
Regnskabsmæssig værdi 31. december		19.578.743
Afskrives over		50 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 13.900.000.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-909.797	-784.797
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.464.047	1.464.047
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.243.252	-1.243.252
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-52.000	-52.000
Årets resultat	0	113.800	113.800
Egenkapital 31. december	125.000	-627.202	-502.202

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.503.000	1.427.000
Låneomkostninger	-11.000	-12.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-219.000	-338.000
	1.273.000	1.077.000

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.522.870	6.947.675
Mellem 1 og 5 år	2.458.363	2.607.728
Langfristet del	8.981.233	9.555.403
Inden for 1 år	614.591	651.932
	9.595.824	10.207.335

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.578.743	20.066.182
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JSH Invest Holstebro ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders engagementer.

Noter til årsregnskabet

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ole Hansen Holding A/S

9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2015	2014
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger	884.848	948.371
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	487.439	487.439
Skat af årets resultat	16.945	13.000
	<u>1.389.232</u>	<u>1.448.810</u>

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i leverandører m.v.	-216.046	262.222
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	220.795	-355.043
	<u>4.749</u>	<u>-92.821</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Neptunvej 1 Ikast ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 de øvrige selskaber i koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Regnskabspraksis

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.