

## Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

### Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

Brovejen 10  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 27125123

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2018.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Jørgen Danielsen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 · F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309  
LOUREVISION.DK



MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 25. maj 2018.

**Direktion**

Jørgen Danielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F., den 25. maj 2018

### Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Thomas Bylov

Registreret revisor

MNE29482

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS  
Brovejen 10  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 27125123  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jørgen Danielsen

**Revisor** Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut** Danske Bank  
Torvet 6, 3. sal  
4100 Ringsted



# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslor 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer, gæld og amortisering af realkreditlån samt godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JAD Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Bygninger	30 år	4.438.409 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>595.326</b>	<b>831</b>
Personaleomkostninger	1	70.000	70
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		263.498	262
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>261.828</b>	<b>499</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		554.975	83
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.366	67
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	30
Andre finansielle omkostninger		214.809	183
<b>Resultat før skat</b>		<b>626.360</b>	<b>436</b>
Skat af årets resultat	2	198.213	156
<b>Årets resultat</b>		<b>428.147</b>	<b>280</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		4.297.641	5.068
Årets resultat		428.147	280
<b>Til disposition</b>		<b>4.725.788</b>	<b>5.348</b>
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	1.050
Overført til næste år		4.725.788	4.298
<b>Disponeret i alt</b>		<b>4.725.788</b>	<b>5.348</b>

## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.229.593	10.484
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.418	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.250.011</b>	<b>10.484</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		708.480	652
Andre tilgodehavender		0	39
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>708.480</b>	<b>691</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.958.491</b>	<b>11.175</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.035.467	743
Andre tilgodehavender		0	5
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.035.467</b>	<b>748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>166.025</b>	<b>97</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.201.492</b>	<b>845</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.159.983</b>	<b>12.020</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		4.725.788	4.298
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>4.850.788</b>	<b>4.423</b>
Hensættelse til udskudt skat		367	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>367</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.783.514	7.151
Kortfristet del af langfristet gæld		-379.806	-373
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>6.403.708</b>	<b>6.778</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		379.806	373
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.365	0
Selskabsskat		187.779	152
Anden gæld		286.170	293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>905.120</b>	<b>819</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.308.828</b>	<b>7.597</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.159.983</b>	<b>12.020</b>
Usædvanlige forhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	70.000	70
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>70.000</b>	<b>70</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	197.846	157
	Udskudt skat af årets resultat	367	-1
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>198.213</b>	<b>156</b>

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	4.297.641	4.422.641
	Årets resultat	0	428.147	428.147
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.725.788</b>	<b>4.850.788</b>

## **4** Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.897.930

## **5** Usædvanlige forhold

Der er realiseret en avance ved salg af Andelsbevis stor DKK 473.762. Avancen indgår i posten Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene Smedestræde 13 - Nysted, Nr. Alslev Langgade 50 - Nr. Alslev, Torvet 6 - Nykøbing F. samt Brovejen 10 - Nykøbing F.  
Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 10.229.593..

Til sikkerhed for eget og Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. DKK 2.500.000 med pant i Brovejen 10 - Nykøbing F.  
Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 5.600.458. Samlet engagement med Danske Bank andrager pr. 31.12.2017 DKK 1.316.069.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der afgivet pant i værdipapirdepot samt depotafkastkonto.  
Den regnskabsmæssige værdi er indregnet med DKK 708.480.

Selskabet er omfattet af en ulimiteret fælles støtteerklæring overfor Nysted Savværk & Træhandel A/S og Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S om at yde finansiel støtte i nødvendigt omfang frem til 30. juni 2019.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Pr. 31. december 2017 udgør forpligtelsen kr. 0.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørgen Anders Miller Danielsen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 62.242.207.98

2018-05-30 06:49:50Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2018-05-30 09:07:56Z

NEM ID 

## Jørgen Anders Miller Danielsen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 62.242.207.98

2018-05-30 11:20:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NEW7-3KF3T-PJU36-NL8AS-5EDII-PT3HA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>