

Ejendommen Århusvej 26

Nyk. F. ApS.

Århusvej 26

4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 27215580

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2017

Dirigent

Navn: C. H. Futtrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS.

Århusvej 26

4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 27215580

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Bente Siekierski

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herningvej 34

4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 23.03.2017

Direktion

Bente Siekierski

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Århusvej 26 Nyk. F. ApS. for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 23.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Svend Skaarup Sand
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje ejendommen Århusvej 26. Yderligere er selskabet holdingselskab for Edania A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.2016 – 31.12.2016 udviser et resultat på (230.121) kr. mod (437.033) kr. for tiden 01.01.2015 – 31.12.2015. Balancen udviser en egenkapital på 2.167.295 kr.

Årets resultat er påvirket af det negative resultat i datterselskabet og der er taget tiltag, i form af øget salgsindsats, til at forbedre resultatet i det kommende år.

Resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		192.000	192
Andre eksterne omkostninger		(56.780)	(13)
Ejendomsomkostninger		<u>(29.487)</u>	<u>(40)</u>
Bruttoresultat		105.733	139
Af- og nedskrivninger	1	<u>(42.559)</u>	<u>(43)</u>
Driftsresultat		63.174	96
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(285.458)	(545)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		358	0
Andre finansielle indtægter	2	19.304	49
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.826)</u>	<u>(3)</u>
Resultat før skat		(205.448)	(403)
Skat af årets resultat	3	<u>(24.673)</u>	<u>(34)</u>
Årets resultat		(230.121)	(437)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		27.397	27
Overført resultat		<u>(257.518)</u>	<u>(464)</u>
		(230.121)	(437)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		1.664.964	1.707
Materielle anlægsaktiver	4	1.664.964	1.707
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.040	4
Finansielle anlægsaktiver	5	4.040	4
Anlægsaktiver		1.669.004	1.711
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		524.686	935
Tilgodehavender		524.686	935
Likvide beholdninger		437.430	272
Omsætningsaktiver		962.116	1.207
Aktiver		2.631.120	2.918

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		1.939.898	2.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>27.397</u>	<u>27</u>
Egenkapital		<u>2.167.295</u>	<u>2.424</u>
Udskudt skat		<u>244.751</u>	<u>254</u>
Hensatte forpligtelser		<u>244.751</u>	<u>254</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>150.000</u>	<u>150</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>150.000</u>	<u>150</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.500	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.000	20
Skyldig selskabsskat		34.022	44
Anden gæld		<u>552</u>	<u>8</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>69.074</u>	<u>90</u>
Gældsforpligtelser		<u>219.074</u>	<u>240</u>
Passiver		<u>2.631.120</u>	<u>2.918</u>
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.197.416	27.397	2.424.813
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(27.397)	(27.397)
Årets resultat	0	(257.518)	27.397	(230.121)
Egenkapital ultimo	200.000	1.939.898	27.397	2.167.295

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	42.559	43
	42.559	43
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.304	49
	19.304	49
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	34.036	44
Ændring af udskudt skat	(9.363)	(10)
	24.673	34
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.252.480
Kostpris ultimo		2.252.480
Af- og nedskrivninger primo		(544.957)
Årets afskrivninger		(42.559)
Af- og nedskrivninger ultimo		(587.516)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.664.964

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.860.522	3.985
Kostpris ultimo	2.860.522	3.985
Årets opskrivninger	0	55
Opskrivninger ultimo	0	55
Nedskrivninger primo	(2.860.522)	(240)
Andel af årets resultat	(285.458)	0
Årets nedskrivninger	285.458	240
Nedskrivninger ultimo	(2.860.522)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	4.040

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Edania A/S	Guldborgsund Kommune	ApS	100,0	(329.732)	(285.458)

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgået kontrakt, samt tillæg hertil.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejningsaktiviteten.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.