



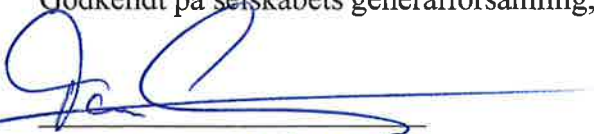
*Næsby Ejendomsudlejning ApS
Rosmarksvej 1
4900 Nakskov*

CVR-nr: 27 64 85 25

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016*

(Selskabets 13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2017



Dirigent, TOM LÆRGE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Næsby Ejendomsudlejning ApS Rosmarksvej 1 4900 Nakskov
	Telefon: 54 94 85 98 E-mail: tola@lolland.dk
	CVR-nr.: 27 64 85 25 Stiftet: 17. marts 2004 Hjemsted: Lolland Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tom Krog Larsen, formand Anders Martin Væver Jensen Jan Valdermar Sørensen
Direktion	Anders Martin Væver Jensen Jan Valdermar Sørensen Tom Krog Larsen
Pengeinstitut	Jyske Bank Nygade 4 4900 Nakskov
Revisor	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
Hovedaktivitet	Udlejning
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30.05.2017

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Næsby Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 30/5 2017

Direktion

Anders Martin Væver Jensen



Jan Valdermar Sørensen



Tom Krog Larsen



Bestyrelse

Tom Krog Larsen
Formand



Anders Martin Væver Jensen



Jan Valdermar Sørensen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Næsby Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Næsby Ejendomsudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Nakskov, den 30/5 2017

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113


Bente Clausen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom og driftsmidler.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Efter et år, hvor der har været flere større vedligeholdelsesarbejder udført på ejendommen, anses årets resultat ikke for tilfredsstillende, men forklarbart.

Det er ledelsens klare overbevisning at resultatet næste år vil være positivt.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Næsby Ejendomsudlejning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Administrationsomkostninger er fratrukket heri.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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 gæld med den del, der kan henføres hertil.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på gæld med den del, der kan henføres hertil.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	20 - 40 år
Tekniske anlæg og maskiner	5 - 10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	21.724-	86.490
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	37.699-	37.699-
DRIFTSRESULTAT	59.423-	48.791
Andre finansielle indtægter	0	726
Andre finansielle omkostninger.....	50.334-	52.095-
RESULTAT FØR SKAT	109.757-	2.578-
Skat af årets resultat.....	18.544	3.576-
ÅRETS RESULTAT	91.213-	6.154-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	91.213-	6.154-
DISPONERET I ALT	91.213-	6.154-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	975.447	985.177
Produktionsanlæg og maskiner.....	5.565	33.534
Materielle anlægsaktiver.....	981.012	1.018.711
ANLÆGSAKTIVER.....	981.012	1.018.711
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	625	0
Selskabsskat.....	18.540	0
Periodeafgrænsningsposter.....	8.891	8.557
Tilgodehavender	28.056	8.557
Likvide beholdninger	101.785	176.944
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	129.841	185.501
AKTIVER	1.110.853	1.204.212

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	115.577-	24.364-
2 EGENKAPITAL.....	9.423	100.636
Prioritetsgæld.....	473.693	509.029
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	571.228	549.258
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.044.921	1.058.287
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	35.337	33.913
Selskabsskat.....	0	3.576
Anden gæld.....	21.172	7.800
Kortfristede gældsforpligtelser	56.509	45.289
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.101.430	1.103.576
PASSIVER	1.110.853	1.204.212
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

NOTER

2016

2015

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er ikke væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift selvom resultatet er negativt og selskabskapitalen er påvirket negativt. Det vurderes at selskabet i de kommende år vil kunne opnå et positivt resultat og dermed genetablerer egenkapitalen, årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	24.364-	91.213-	115.577-
	<u>100.636</u>	<u>91.213-</u>	<u>9.423</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	542.941	509.030	35.337	316.874
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	549.259	571.228	0	0
	<u>1.092.200</u>	<u>1.080.258</u>	<u>35.337</u>	<u>316.874</u>

NOTER

2016

2015

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen Rudbjergvej 61, 4900 Nakskov

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

	Nominelt	Navn
344.000 kr.	DLR, pantebrev	
486.000 kr.	DLR, pantebrev	

Til Jyske Bank er følgende:

DLR - 100% erhvervsgaranti nr. 0001326546 kr. -202.457,68

DLR - 100% erhvervsgaranti nr. 0001326554 kr. -237.169,23

5 Nærtstående parter

Af anpartskapitalen ejer følgende anpartshavere hver 1/3 af anparterne:

Tom Larsen, Rosmarksvej 1, 4900 Nakskov

Jan Sørensen, Rudbjergvej 80, 4900 Nakskov

Anders Jensen, Rudbjergvej 61, 4900 Nakskov

Udlejning til anpartshaver foregår på markedsleje vilkår.