

Ejendomsselskabet NH1, Silkeborg ApS

CVR-nr. 27913598

Nordre Højmarksvej 1

8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Brandt Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet NH1, Silkeborg ApS
Nordre Højmarksvej 1
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27913598

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Peter Brandt Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet NH1, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19.05.2016

Direktion

Peter Brandt Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet NH1, Silkeborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet NH1, Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af udvidet gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 19.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen, hvilket hovedsagligt skyldes negativ påvirkning af indgået renteswap. Det er ledelsens opfattelse, at renteswap beholdes til udløb, og derefter vil der ske en genetablering af egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes henhold til lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

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 og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.843.600	1.731.877
Andre eksterne omkostninger		(147.277)	(141.581)
Bruttoresultat		1.696.323	1.590.296
Af- og nedskrivninger	1	(431.333)	2.271.711
Driftsresultat		1.264.990	3.862.007
Andre finansielle indtægter		129.537	11.687
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(113.812)	(112.597)
Andre finansielle omkostninger		(802.544)	(2.427.276)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		478.171	1.333.821
Skat af ordinært resultat	2	(115.000)	(330.000)
Årets resultat		363.171	1.003.821
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		363.171	1.003.821
		363.171	1.003.821

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		17.611.091	18.227.463
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.611.091</u>	<u>18.227.463</u>
 Anlægsaktiver		<u>17.611.091</u>	<u>18.227.463</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.291
Andre tilgodehavender		5.000	62.500
Periodeafgrænsningsposter		224.866	255.461
Tilgodehavender		<u>229.866</u>	<u>333.252</u>
 Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>133.046</u>
 Omsætningsaktiver		<u>229.866</u>	<u>466.298</u>
 Aktiver		<u>17.840.957</u>	<u>18.693.761</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(518.088)</u>	<u>(1.167.872)</u>
Egenkapital		<u>(18.088)</u>	<u>(667.872)</u>
Udskudt skat		<u>566.000</u>	<u>371.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>566.000</u>	<u>371.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.735.397	7.390.566
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	445.000	445.000
Anden gæld		<u>5.003.561</u>	<u>5.499.711</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.183.958</u>	<u>13.335.277</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	665.000	656.000
Bankgæld		149.405	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.705.277	2.318.167
Anden gæld		<u>589.405</u>	<u>2.681.189</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.109.087</u>	<u>5.655.356</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.293.045</u>	<u>18.990.633</u>
Passiver		<u>17.840.957</u>	<u>18.693.761</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(1.167.872)	(667.872)
Værdireguleringer	0	366.613	366.613
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(80.000)	(80.000)
Årets resultat	0	363.171	363.171
Egenkapital ultimo	500.000	(518.088)	(18.088)

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	431.333	414.334
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	2.500.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(5.186.045)
	<u>431.333</u>	<u>(2.271.711)</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	115.000	330.000
	<u>115.000</u>	<u>330.000</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	23.865.908
Afgange	(185.813)
Kostpris ultimo	<u>23.680.095</u>
Af- og nedskrivninger primo	(5.638.445)
Årets afskrivninger	(431.333)
Tilbageførsel ved afgange	774
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(6.069.004)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.611.091</u>

Heraf udgør byggelånsrenter 212.980 kr.

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder ved langfristede gældsforpligtelser består af deposita.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	656.000	665.000	6.735.397	4.200.096
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	445.000	0
Anden gæld	0	0	5.003.561	4.053.904
	656.000	665.000	12.183.958	8.254.000

Den indregnede renteswap er indgået med det formål at afdække selskabets langsigtede renterisiko. Rentewappen har en samlet hovedstol på 12.180 t.kr. og sikrer selskabet en fast rente til 2027. Afviklingen af den indregnede renteswap afhænger af den fremtidige udvikling i rentekurven.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jocada Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet hæfter fuld solidarisk med tilknyttede virksomheder.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebrev, nom. 6.300 t.kr., i ejendom og produktionsanlæg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme mv. udgør 17.611 t.kr.

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 1.144 t.kr. pr. 31.12.2015.