

Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS
CVR-nr. 28295413
Nordvej 10
4200 Slagelse

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.04.2016

Dirigent

Navn: Jens-Christian Engbork

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS
Nordvej 10
4200 Slagelse

CVR-nr.: 28295413

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Morten Bach Gaardboe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Nordvej 10 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.

Slagelse, den 06.04.2016

Direktion

Morten Bach Gaardboe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordvej 10 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordvej 10 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Slagelse, den 06.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Nordvej 10, Slagelse samt køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for regnskabsåret blev et overskud på 187 t.kr. mod 1.009 t.kr. sidste år. Der forventes et tilsvarende resultat for 2016.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettohuslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger

25 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		873.292	843
Af- og nedskrivninger	1	(439.977)	743
Driftsresultat		433.315	1.586
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		26.793	73
Andre finansielle indtægter		87.788	39
Nedskrivning af finansielle aktiver		(187.500)	(188)
Andre finansielle omkostninger		(152.667)	(225)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		207.729	1.285
Skat af ordinært resultat	2	(20.333)	(276)
Årets resultat		187.396	1.009
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		187.396	1.009
		187.396	1.009

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.965.407	6.194
Indretning af lejede lokaler		682.881	893
Materielle anlægsaktiver	3	6.648.288	7.087
Kapitalandele i associerede virksomheder		77.177	160
Andre tilgodehavender		214.800	402
Finansielle anlægsaktiver	4	291.977	562
Anlægsaktiver		6.940.265	7.649
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	13
Andre tilgodehavender		2.424.740	1.258
Tilgodehavende selskabsskat		63.518	129
Periodeafgrænsningsposter		10.248	150
Tilgodehavender		2.511.006	1.550
Likvide beholdninger		0	19
Omsætningsaktiver		2.511.006	1.569
Aktiver		9.451.271	9.218

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	126.000	126
Overført overskud eller underskud		2.495.841	2.309
Egenkapital		<u>2.621.841</u>	<u>2.435</u>
Udskudt skat	6	334.958	346
Hensatte forpligtelser		<u>334.958</u>	<u>346</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.674.099	5.785
Anden gæld		301.213	274
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>5.975.312</u>	<u>6.059</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	111.114	107
Bankgæld		355.657	189
Gæld til associerede virksomheder		2	0
Anden gæld		52.387	82
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>519.160</u>	<u>378</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.494.472</u>	<u>6.437</u>
Passiver		<u>9.451.271</u>	<u>9.218</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	2.308.445	2.434.445
Årets resultat	0	187.396	187.396
Egenkapital ultimo	126.000	2.495.841	2.621.841

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	439.977	352
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(1.095)
	439.977	(743)
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	30.482	239
Ændring af udskudt skat	(10.800)	37
Regulering vedrørende tidligere år	651	0
	20.333	276
	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.954.744	998.057
Kostpris ultimo	7.954.744	998.057
Af- og nedskrivninger primo	(1.759.477)	(105.059)
Årets afskrivninger	(229.860)	(210.117)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.989.337)	(315.176)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.965.407	682.881

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.	
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	80.000	750.000	
Tilgange	0	27.300	
Afgange	(40.000)	0	
Kostpris ultimo	40.000	777.300	
Opskrivninger primo	80.512	0	
Andel af årets resultat	30.540	0	
Tilbageførsel ved afgange	(73.875)	0	
Opskrivninger ultimo	37.177	0	
Nedskrivninger primo	0	(375.000)	
Årets nedskrivninger	0	(187.500)	
Nedskrivninger ultimo	0	(562.500)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.177	214.800	
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 29 ApS	Odense	ApS	50,00
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	1.000	126,00	126.000
	1.000		126.000
		2015 kr.	2014 t.kr.
6. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		337.066	348
Gældsforpligtelser		(2.108)	(2)
		334.958	346

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	107	111.114	5.674.099	5.045.633
Anden gæld	0	0	301.213	301.213
	107	111.114	5.975.312	5.346.846

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.965 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 t.kr. i ejendommen. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.965 t.kr., og bankgælden i den associerede virksomhed udgør 1.337 t.kr.