

NYKJÆR/HOOG EJENDOMSINVEST ApS

Hejningevej 15
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/04/2016

Claus Hooge
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NYKJÆR/HOOG EJENDOMSINVEST ApS
Hejningevej 15
4200 Slagelse

Telefonnummer: 32571000

CVR-nr: 29311234

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Revisionsfirmaet Erik Hultquist
Hovedgaden 8
3460 Birkerød
DK Danmark
CVR-nr: 15396105
P-enhed: 1000916331

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nykjær/Hooge Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 18/04/2016

Direktion

Bent Claus Hooge
Direktør

Jens Jørgen Nykjær
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Nykjær/Hooge Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nykjær/Hooge Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 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.

Birkerød, 18/04/2016

Erik Hultquist
Registreret revisor HD/CAND. MERC. AUD.
Revisionsfirmaet Erik Hultquist
CVR: 15396105

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som indtægter ved udlejning af ejendomme med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne 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 egenkapitalen med den del, der kan henføres til postering direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles på grundlag af afkastbaseret model, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af

ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Egenkapital:

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		231.916	1.159.823
Resultat af ordinær primær drift		231.916	1.159.823
Andre finansielle indtægter		247	0
Øvrige finansielle omkostninger		-129.840	-160.930
Ordinært resultat før skat		102.323	998.893
Skat af årets resultat		-9.556	-190.056
Årets resultat		92.767	808.837
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		92.767	808.837
I alt		92.767	808.837

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		6.539.859	4.839.260
Materielle anlægsaktiver i alt	1	6.539.859	4.839.260
Anlægsaktiver i alt		6.539.859	4.839.260
Periodeafgrænsningsposter		9.716	8.968
Tilgodehavender i alt		9.716	8.968
Likvide beholdninger		880.484	30.683
Omsætningsaktiver i alt		890.200	39.651
Aktiver i alt		7.430.059	4.878.911

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.002.477	909.710
Egenkapital i alt		1.127.477	1.034.710
Hensættelse til udskudt skat		147.630	162.396
Hensatte forpligtelser i alt		147.630	162.396
Gæld til realkreditinstitutter		4.862.119	2.549.673
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		687.744	66.292
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.549.863	3.210.965
Gæld til realkreditinstitutter		181.788	89.627
Gæld til banker		296.379	235.718
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	25.735
Skyldig selskabsskat		24.322	27.660
Periodeafgrænsningsposter		0	4.500
Deposita		87.600	87.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		605.089	470.840
Gældsforpligtelser i alt		6.154.952	3.681.805
Passiver i alt		7.430.059	4.878.911

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Projektejendomme kr.	I alt kr.
Anskaffelsessum primo	3.133.953	814.260	3.948.213
Tilgang	0	1.700.599	1.700.599
Anskaffelsessum ultimo	3.133.953	2.514.859	5.648.812
Opskrivninger primo	891.047	0	891.047
Årets opskrivninger	0	0	0
Opskrivninger ultimo	891.047	0	891.047
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.025.000	2.514.859	6.539.859

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme bygger på en vurdering af investeringsejendommenes løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Der er ikke sket opskrivning af projektejendom under udvikling.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld ultimo kr.	Afdrag år 0-1 kr.	Afdrag år 2-5 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Priotitetsgæld				
DLR	1.606.607	46.843	185.863	927.901
DLR	1.378.053	54.215	218.008	1.105.830
DLR	2.505.247	80.730	327.697	2.096.820
Anden gæld				
Mellemregning direktion	687.744	0	0	687.744
	5.731.651	181.788	731.568	4.818.295

Opgjorte afdrag er baseret på de på statutidspunktet gældende rente- og ydelsesvilkår.

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Udlejning af fast ejendom.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på 1.000.000 kr. i ejendommene.