

# **NYKJÆR/HOOG EJENDOMSINVEST ApS**

Hejningevej 15  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**15/05/2018**

---

**Claus Hooge**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 15/05/2018

## Direktion

Bent Claus Hooge  
Direktør

Jens Jørgen Nykjær  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Nykjær/Hooge Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nykjær/Hooge Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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, 15/05/2018

Erik Hultquist , mne453  
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Anvendt regnskabspraksis

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, andre finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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 dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i ejendommenes forventede årlige driftsresultater, hvorunder der er taget hensyn til risikoen for tomgang og forventede vedligeholdelsesomkostninger. Ledelsen forventer på grundlag af en vurdering af de enkelte ejendomme at kunne opnå individuelt fastsatte afkastkrav på mellem 6% - 7% p.a. hvilket efter ledelsens vurdering er et forsigtigt vurderet afkastkrav ud fra ejendommenes anvendelse til boligudlejning, individuelle vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

### 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 under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse 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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anden gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>770.161</b>	<b>527.691</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>770.161</b>	<b>527.691</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		900.000	2.982.759
Øvrige finansielle omkostninger .....		-127.394	-192.639
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.542.767</b>	<b>3.317.811</b>
Skat af årets resultat .....		-300.300	-721.371
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.242.467</b>	<b>2.596.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.242.467	2.596.440
<b>I alt .....</b>		<b>1.242.467</b>	<b>2.596.440</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		12.400.000	11.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.400.000</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>12.400.000</b>	<b>11.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		10.325	10.183
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>10.325</b>	<b>10.183</b>
Likvide beholdninger .....		351.659	29.096
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>361.984</b>	<b>39.279</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.761.984</b>	<b>11.539.279</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		4.841.384	3.598.917
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.966.384</b>	<b>3.723.917</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		953.437	795.037
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>953.437</b>	<b>795.037</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.357.770	5.582.076
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		743.864	715.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.101.634</b>	<b>6.297.330</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		227.587	215.505
Gæld til banker .....		0	61.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		82.813	77.500
Skyldig selskabsskat .....		129.900	65.964
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		44.579	43.108
Periodeafgrænsningsposter .....		10.700	18.400
Deposita .....		244.950	241.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>740.529</b>	<b>722.995</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.842.163</b>	<b>7.020.325</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.761.984</b>	<b>11.539.279</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld ultimo kr.	Afdrag år 0-1 kr.	Afdrag år 2-5 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>Prioritetsgæld</b>				
DLR	1.066.141	49.536	196.749	819.856
DLR	1.269.354	58.366	231.663	979.325
DLR	2.347.409	86.731	353.924	1.906.754
DLR	902.453	32.954	136.603	732.896
<b>Anden gæld</b>				
Mellemregning direktion	743.864	0	0	743.864
	<b>6.329.221</b>	<b>227.587</b>	<b>918.939</b>	<b>5.182.695</b>

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

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Udlejning af fast ejendom.

## 3. 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.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.