

NYKJÆR/HOOG EJENDOMSINVEST ApS

Hejningevej 15
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

02/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 01/05/2017

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 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 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, 01/05/2017

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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		527.691	231.916
Resultat af ordinær primær drift		527.691	231.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.982.759	0
Andre finansielle indtægter		0	247
Øvrige finansielle omkostninger		-192.639	-129.840
Ordinært resultat før skat		3.317.811	102.323
Skat af årets resultat		-721.371	-9.556
Årets resultat		2.596.440	92.767
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.596.440	92.767
I alt		2.596.440	92.767

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		11.500.000	6.539.859
Materielle anlægsaktiver i alt		11.500.000	6.539.859
Anlægsaktiver i alt		11.500.000	6.539.859
Periodeafgrænsningsposter		10.183	9.716
Tilgodehavender i alt		10.183	9.716
Likvide beholdninger		29.096	880.484
Omsætningsaktiver i alt		39.279	890.200
Aktiver i alt		11.539.279	7.430.059

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.598.917	1.002.477
Egenkapital i alt		3.723.917	1.127.477
Hensættelse til udskudt skat		795.037	147.630
Hensatte forpligtelser i alt		795.037	147.630
Gæld til realkreditinstitutter		5.582.076	4.862.119
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		715.254	687.744
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	6.297.330	5.549.863
Gæld til realkreditinstitutter		215.505	181.788
Gæld til banker		61.318	296.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.500	15.000
Skyldig selskabsskat		65.964	24.322
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.108	0
Periodeafgrænsningsposter		18.400	0
Deposita		241.200	87.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		722.995	605.089
Gældsforpligtelser i alt		7.020.325	6.154.952
Passiver i alt		11.539.279	7.430.059

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld ultimo kr.	Afdrag år 0-1 kr.	Afdrag år 2-5 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld				
DLR	1.113.764	47.375	193.659	872.730
DLR	1.323.838	54.483	229.051	1.040.304
DLR	2.426.559	81.182	348.779	1.996.598
DLR	933.420	32.465	134.248	766.707
Anden gæld				
Mellemregning direktion	715.254	0	0	715.254
	6.512.835	215.505	905.737	5.391.593

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.