

Ejendomsselskabet af 2016 ApS

Brovejen 10

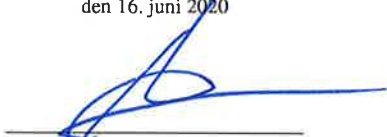
4930 Maribo

CVR-nr. 29632871

Årsrapport for 2019

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2020



Niels Behrsin Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet af 2016 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 16. juni 2020

Direktion



Niels Behrsin Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Maribo, den 16. juni 2020

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Tina Ørum Hansen
Statsautoriseret revisor
mne30218

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 2016 ApS Brovejen 10 4930 Maribo
Telefon	54758098
E-mail	nbh@greenline.dk
CVR-nr.	29632871
Stiftelsesdato	30. juni 2006
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Niels Behrsin Hansen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank og Spar Nord

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers realiserede nettoomsætning og resultat samt fastsatte afkastkrav. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, som pr. 31. december 2019 udgør i gennemsnit 8%.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -111.804, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 4.686.031, og en egenkapital på kr. -1.901.685.

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

For at sikre virksomhedens fortsatte drift indtil næste statusdag, har tilknyttet virksomhed afgivet erklæring om, at dette selskabs tilgodehavende, der i denne årsrapport udgør en gæld på t.kr. 3.142 ikke kræves indfriet. Endvidere har moderselskabet afgivet erklæring om at der tilføres likviditet, hvis nødvendigt maksimeret til t.kr. 500, således at selskabet kan overholde sine betalingsforpligtelser. Disse erklæringer er gældende indtil 1. januar 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabets aktivitet er ikke påvirket af den i 2020 opståede corona-pandemi.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2016 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		108.874	236.025
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-60.460	-38.500
Driftsresultat		48.414	197.525
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.136
Finansielle omkostninger	1	-188.071	-176.794
Resultat før skat		-139.657	22.867
Skat af årets resultat	2	27.853	-3.071
Årets resultat		-111.804	19.796
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-111.804	19.796
Resultatdisponering		-111.804	19.796

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	4.623.000	4.235.000
Materielle anlægsaktiver		<u>4.623.000</u>	<u>4.235.000</u>
Anlægsaktiver		<u>4.623.000</u>	<u>4.235.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	58.250
Udsudte skatteaktiver		55.745	27.892
Andre tilgodehavender		-41.025	4.471
Tilgodehavender		<u>14.720</u>	<u>90.613</u>
Likvide beholdninger		<u>48.311</u>	<u>146.514</u>
Omsætningsaktiver		<u>63.031</u>	<u>237.127</u>
Aktiver		<u>4.686.031</u>	<u>4.472.127</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.026.685	-1.914.881
Egenkapital		-1.901.685	-1.789.881
Gæld til realkreditinstitutter		2.670.505	2.864.778
Deposita		92.655	91.533
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.763.160	2.956.311
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		185.000	185.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.309	51.279
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.562.968	3.021.789
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		46.279	47.629
Kortfristede gældsforpligtelser		3.824.556	3.305.697
Gældsforpligtelser		6.587.716	6.262.008
Passiver		4.686.031	4.472.127
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-1.914.881	-1.789.881
Årets resultat	0	-111.804	-111.804
Egenkapital 31. december 2019	125.000	-2.026.685	-1.901.685

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	132.108	117.909
Andre finansielle omkostninger	55.963	58.885
	<u>188.071</u>	<u>176.794</u>
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-27.853	3.071
	<u>-27.853</u>	<u>3.071</u>
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	6.818.785	6.818.785
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	448.460	0
Kostpris ultimo	<u>7.267.245</u>	<u>6.818.785</u>
Dagsværdireguleringer primo	-2.583.785	-2.545.285
Årets reguleringer	-60.460	-38.500
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-2.644.245</u>	<u>-2.583.785</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.623.000</u>	<u>4.235.000</u>

Investerings ejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8% pr. 31. december 2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 220.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.670.505	185.000	2.125.000
	<u>2.670.505</u>	<u>185.000</u>	<u>2.125.000</u>

Noter

5. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed eller af kapitaltilskud.

For at sikre at virksomheden kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har tilknyttet virksomhed afgivet erklæring om, at dette selskabs tilgodehavende, der i denne årsrapport udgør en gæld på t.kr. 3.142 ikke kræves indfriet, samt erklæring fra moderselskabet om at der, hvis nødvendigt, tilføres likviditet maksimeret til t.kr. 500, således at selskabet kan overholde sine betalingsforpligtigelser. Disse erklæringer er gældende indtil 1. januar 2021.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets regnskab, hvoraf tkr. 0 er indregnet som forpligtelse i NBH 2016 Holding ApS.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.856 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.623.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.