

# Nautic Ejendomme ApS

Helgolandsgade 17A,3, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 29 80 95 34

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2019

Dirigent:

  
.....  
Peter Kirk Larsen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nautic Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at unlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

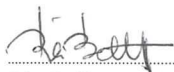
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. januar 2019  
Direktion:

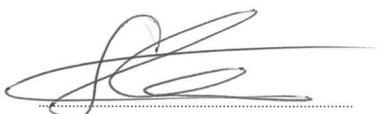


Søren Kristian Aa

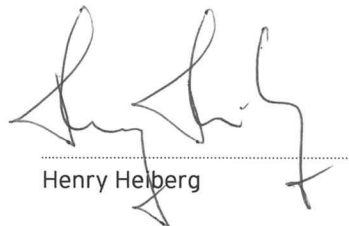
Bestyrelse:



Pia Ballegaard Hansen  
formand



Søren Kristian Aa



Henry Helberg

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nautic Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nautic Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 2. januar 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen  
statsaut. revisor  
mne35434

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Nautic Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Søren Kristian Aa Helgolandsgade 17A,3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	29 80 95 34
Stiftet	1. oktober 2005
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Telefon	70 21 33 33
Bestyrelse	Pia Ballegaard Hansen, formand Søren Kristian Aa Henry Heiberg
Direktion	Søren Kristian Aa
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 319.341 kr. mod et overskud på 495.856 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 5.604.070 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.699.698	1.919.009
2	Personaleomkostninger	-318.843	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-1.130.248	-787.678
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.250.607	1.131.331
3	Finansielle omkostninger	-834.973	-493.995
	<b>Resultat før skat</b>	415.634	637.336
4	Skat af årets resultat	-96.293	-141.480
	<b>Årets resultat</b>	<u>319.341</u>	<u>495.856</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	319.341	495.856
		<u>319.341</u>	<u>495.856</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	39.572.709	25.510.237
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.369	42.451
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	215.083
		<u>39.626.078</u>	<u>25.767.771</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>39.626.078</u>	<u>25.767.771</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	568.992	309.728
	Andre tilgodehavender	8.110	70.212
	Periodeafgrænsningsposter	416.398	474.085
		<u>993.500</u>	<u>854.025</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.087.101</u>	<u>2.826</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.080.601</u>	<u>856.851</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>41.706.679</u></u>	<u><u>26.624.622</u></u>



## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.104.070	4.784.729
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.604.070</b>	<b>5.284.729</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	437.000	419.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>437.000</b>	<b>419.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.970.323	16.969.060
		<b>24.970.323</b>	<b>16.969.060</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.364.048</b>	<b>906.468</b>
	Gæld til banker	3.806.508	1.136.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.669	62.129
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.718.806	728.613
	Skyldig selskabsskat	73.744	150.480
	Anden gæld	1.134.908	719.620
	Periodeafgrænsningsposter	404.603	247.783
		<b>10.695.286</b>	<b>3.951.833</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.665.609</b>	<b>20.920.893</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>41.706.679</b>	<b>26.624.622</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	4.784.729	5.284.729
Overført via resultatdisponering	0	319.341	319.341
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<u>500.000</u>	<u>5.104.070</u>	<u>5.604.070</u>

Anpartskapitalen er ikke inddelt i klasser.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nautic Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10-30 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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 med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

kr.	2017/18	2016/17		
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	312.200	0		
Andre omkostninger til social sikring	5.197	0		
Andre personaleomkostninger	1.446	0		
	<u>318.843</u>	<u>0</u>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.165	48.362		
Andre finansielle omkostninger	750.808	445.633		
	<u>834.973</u>	<u>493.995</u>		
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.744	150.480		
Årets regulering af udskudt skat	18.000	-9.000		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.549	0		
	<u>96.293</u>	<u>141.480</u>		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. oktober 2017	30.749.943	101.816	215.083	31.066.842
Tilgang i årets løb	14.951.755	36.800	0	14.988.555
Overførsel fra andre poster	215.083	0	-215.083	0
Kostpris 30. september 2018	<u>45.916.781</u>	<u>138.616</u>	<u>0</u>	<u>46.055.397</u>
Af- og nedskrivninger				
1. oktober 2017	5.239.706	59.365	0	5.299.071
Årets afskrivninger	1.104.366	25.882	0	1.130.248
Af- og nedskrivninger				
30. september 2018	<u>6.344.072</u>	<u>85.247</u>	<u>0</u>	<u>6.429.319</u>
Regnskabsmæssig værdi				
30. september 2018	<u>39.572.709</u>	<u>53.369</u>	<u>0</u>	<u>39.626.078</u>

### 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 6 år.

## Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.334.371	1.364.048	24.970.323	19.756.153
	<u>26.334.371</u>	<u>1.364.048</u>	<u>24.970.323</u>	<u>19.756.153</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Søren Aa Holding ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 3.806 t.kr. tjener ejerpantebrev på 700 t.kr. i udlejningsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.322 t.kr.

Til sikkerhed for realkreditgæld 26.334 t.kr. ligger realkreditpantebrev nom. 30.170 t.kr. i ejendommene Helgolandsgade 15-17, 6700 Esbjerg og Vesterhavsgade 111, 6700 Esbjerg, der har en regnskabsmæssig værdi på 39.573 t.kr.

#### 10 Nærtstående parter

Nautic Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Søren Aa Holding ApS	Helgolandsgade 21, 6700 Esbjerg	Eneanpartshaver