

EJENDOMSSELSKABET NIELS FINSENSVEJ 18 ApS

Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

14/12/2016

Carl Erik Graunkær
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET NIELS FINSENSVEJ 18 ApS
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

Telefonnummer: 75640802

CVR-nr: 29824886

Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr: 32676421
P-enhed: 1016443189

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for EJENDOMSSELSKABET NIELS FINSENSVEJ 18 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14/12/2016

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Gert Ejvin Petersen

Carl Erik Graunkær

Kristen Vangsø Laursen

Olav Holst Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET NIELS FINSENSVEJ 18 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NIELS FINSENSVEJ 18 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår at selskabet har negativ egenkapital, men at selskabets ledelse ikke forventer likviditetsproblemer, hvorfor årsrapporten i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, 14/12/2016

Poul E. Brodersen
Registreret revisor
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
CVR: 32676421

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering og formuepleje, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom, lån, sikkerhedsstillelse og stille kaution overfor tredjemand og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet drives fra lokaler beliggende Boller Slotsvej 17, Horsens.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. -2.856.878.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Fortsat drift

Selskabet har som følge af et tab på swaps og nedskrivning på ejendom negativ egenkapital. Nødvendig likviditet er stillet til rådighed af koncernforbundne selskaber. Selskabets gæld er ikke forfalden og ledelsen forventer ingen likviditetsproblemer for det kommende regnskabsår.

Forventet udvikling

Der forventes en bedre indtjening år 2016/17.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. -2.856.878 foreslåes overført til næste år.

Egenkapitalen udgør pr. 30/6 2016 kr. -28.740.451.

Anpartskapitalen udgør kr. 125.000.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under den pågældende post.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50 %

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme vurderes efterfølgende til dagsværdi og der foretages op- og nedskrivning til denne værdi. Ejendommens dagsværdi er beregnet på grundlag af en kapitaliseringsfaktor på 7 %. Opskrivninger indregnes som særlig reserve under egenkapitalen. Nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på kr. 12.800/12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter som er indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatte.

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

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 nettoskatteaktiver 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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Forskydning i markedsværdien for valutaswap indregnes i resultatopgørelsen og renteswap indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		197.133	-55.067
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	2.431.124
Resultat af ordinær primær drift		197.133	2.376.057
Andre finansielle indtægter		27.047	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.257.089	-1.064.152
Andre finansielle omkostninger		-2.682.930	-2.990.603
Ordinært resultat før skat		-3.715.839	-1.678.698
Skat af årets resultat		858.961	400.273
Årets resultat		-2.856.878	-1.278.425
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.856.878	-1.278.425
I alt		-2.856.878	-1.278.425

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		14.733.000	14.733.000
Materielle anlægsaktiver i alt		14.733.000	14.733.000
Anlægsaktiver i alt		14.733.000	14.733.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		649.815	0
Udskudte skatteaktiver		4.272.810	4.539.594
Periodeafgrænsningsposter		13.056	12.757
Tilgodehavender i alt		4.935.681	4.552.351
Likvide beholdninger		9.254.098	10.597.969
Omsætningsaktiver i alt		14.189.779	15.150.320
Aktiver i alt		28.922.779	29.883.320

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-28.865.451	-27.695.962
Egenkapital i alt	1	-28.740.451	-27.570.962
Gæld til realkreditinstitutter		12.782.705	13.411.398
Kreditinstitutter i øvrigt		15.193.494	18.920.831
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	27.976.199	32.332.229
Gæld til realkreditinstitutter		627.858	102.706
Gæld til banker		1.051.101	1.320.924
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		27.606.759	23.387.670
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		401.313	310.753
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.687.031	25.122.053
Gældsforpligtelser i alt		57.663.230	57.454.282
Passiver i alt		28.922.779	29.883.320

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-27.695.962	-27.570.962
Ændring markedsværdi renteswap	0	2.163.319	2.163.319
Ændring udskudt skat	0	-475.930	-475.930
Årets resultat	0	-2.856.878	-2.856.878
Egenkapital ultimo	125.000	-28.865.451	-28.740.451

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af den langfristede gæld som forfalder efter 5 år udgør kr. 7.733.000

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har som følge af et tab på swaps og nedskrivning på ejendom negativ egenkapital. Nødvendig likviditet er stillet til rådighed af koncernforbundne selskaber. Selskabets gæld er ikke forfalden og ledelsen forventer ingen likviditetsproblemer for det kommende regnskabsår.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse overfor Sydbank:
Sikkerhedsdepot 7160 0001167977 tilhørende Kamtjatka A/S.

Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 13.411, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 30/6 2016 udgør t.kr. 14.733.

Selskabet har udstedt ejerpantepreve på i alt t.kr. 3.240, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.240 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Indestående på sikringskonto opført under likvide beholdninger t.kr. 9.254 har virksomheden stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Sydbank og Nykredit for følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Samsøgade ApS
Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS
Ejendomsselskabet H. P. Hanssens Gade 21 ApS
CKG 2 ApS
Kamtjatka A/S
Ejendomsselskabet Aalevej 50 ApS
CKG Fælles holding ApS
CKG Holding 2 ApS
CKG 4 ApS
Bastian A/S
CKG Holding 1 ApS
CKG 3 ApS
CKG 5 ApS

Selvskyldnerkaution stillet overfor Sydbank af Bastian Gruppen ApS.