



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2., Box 4002
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN NIELS BOHRS VEJ I/S

C/O HANS L. KRISTENSEN, TEGLHOLMSGADE 22, 5. TH., 2450 KØBENHAVN SV

ÅRSRAPPORT

1. APRIL 2016 - 31. MARTS 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 4. juli 2017

Hans Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S c/o Hans L. Kristensen Teglholmsgade 22, 5. th. 2450 København SV
	CVR-nr.: 29 93 09 61 Hjemsted: Stilling Regnskabsår: 1. april 2016 - 31. marts 2017
Daglig ledelse	Robert Birch Carsten Fischer Hans Kristensen
Interessenter	HKR Holding af 1/4 2000 ApS CFI Holding af 1/4 2000 ApS Birch Bengtsen Invest ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C
Pengeinstitut	Jyske Bank Randersvej 37 8200 Aarhus N

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 3. juli 2017

Daglig ledelse:

Robert Birch

Carsten Fischer

Hans Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 3. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
DRIFTSRESULTAT		2.542.418	2.422.478
Finansielle indtægter.....		44.360	86.202
Finansielle omkostninger.....		-1.400.439	-1.490.251
RESULTAT FØR SKAT		1.186.339	1.018.429
Skat af årets resultat.....	1	-88.672	-198.307
ÅRETS RESULTAT		1.097.667	820.122
RESULTATFORDELING			
HKR Holding af 1/4 2000 ApS.....		365.889	273.374
CFI Holding af 1/4 2000 ApS.....		365.889	273.374
Birch Bengtsen Invest ApS.....		365.889	273.374
RESULTATFORDELING I ALT		1.097.667	820.122

BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		38.573.333	38.573.333
Materielle anlægsaktiver.....	2	38.573.333	38.573.333
ANLÆGSAKTIVER.....		38.573.333	38.573.333
Andre tilgodehavender.....		791.455	753.767
Tilgodehavender.....		791.455	753.767
Likvider.....		0	128.628
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		791.455	882.395
AKTIVER.....		39.364.788	39.455.728
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	3	-133.780	-1.842.667
Hensættelse til udskudt skat.....		7.382.876	7.294.204
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.382.876	7.294.204
Kreditinstitutter.....		12.902.816	14.254.208
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.902.816	14.254.208
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.351.392	203.399
Gæld til pengeinstitutter.....		17.269.948	18.808.672
Depositum ejendom.....		470.000	470.000
Anden gæld.....		121.536	267.912
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.212.876	19.749.983
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.115.692	34.004.191
PASSIVER.....		39.364.788	39.455.728
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	88.672	198.307	
	88.672	198.307	

Materielle anlægsaktiver

		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. april 2016.....		30.118.840	
Kostpris 31. marts 2017.....		30.118.840	
Af- og nedskrivninger 1. april 2016.....		1.712.311	
Af- og nedskrivninger 31. marts 2017.....		1.712.311	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. april 2016.....		10.166.804	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. marts 2017.....		10.166.804	
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017.....		38.573.333	

Dagsværdi for investeringsejendom:

Industriejendommen er beliggende i Stilling ved E45 og er fuldt udlejet. Industriejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for industriejendomme i Horsens og omegn.

Egenkapital

	Egenkapital, primo	Udloddet til interessenter	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. april 2016.....	-1.842.667	-13.125	0	-1.855.792	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			624.345	624.345	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.097.667	1.097.667	
Egenkapital 31. marts 2017.....	-1.842.667	-13.125	1.722.012	-133.780	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/4 2016	31/3 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	14.457.607	14.254.208	1.351.392	7.486.490	
	14.457.607	14.254.208	1.351.392	7.486.490	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.254 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 38.573 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 17.270 tkr., er afgivet skadesløsbrev på nom. 11.700 tkr, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 udgør 38.573 tkr.					
 Medarbejderforhold					 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Niels Bohrs Vej I/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 624 tkr. og efter skat med 624 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 0 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.