

Nybæk Ejendomme ApS

Aalborgvej 98, 9370 Hals
CVR-nr. 30 08 12 26

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.01.17

Gunnar Nymark Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

Nybæk Ejendomme ApS
Aalborgvej 98
9370 Hals
Telefon: 98 25 28 21
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 08 12 26

Direktion

Gunnar Nymark Jensen
Hanne Margrethe Bækgaard Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Modervirksomhed

Nybæk Holding ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Nybæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 25. november 2016

Direktionen

Gunnar Nymark Jensen

Hanne Margrethe Bækgaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nybæk Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Nybæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 for 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Aalborg, den 25. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Lindholt
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og drift af udlejnings-ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles på balancetidspunktet til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 30.09.16 beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene. Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 137.100 mod DKK 501.994 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.529.082.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Lejeindtægter	448.965	462.807
	Ejendomsomkostninger	-195.526	-170.022
	Andre eksterne omkostninger	-40.223	-48.313
	Bruttofortjeneste	213.216	244.472
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.346	474.242
	Resultat af primær drift	247.562	718.714
	Andre finansielle indtægter	281	447
2	Andre finansielle omkostninger	-72.074	-89.676
	Finansielle poster i alt	-71.793	-89.229
	Resultat før skat	175.769	629.485
3	Skat af årets resultat	-38.669	-127.491
	Årets resultat	137.100	501.994
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	137.100	501.994
	I alt	137.100	501.994

	30.09.16 DKK	30.09.15 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	7.284.000	7.140.000
4 Materielle anlægsaktiver i alt	7.284.000	7.140.000
Anlægsaktiver i alt	7.284.000	7.140.000
Periodeafgrænsningsposter	11.441	83.313
Tilgodehavender i alt	11.441	83.313
Likvide beholdninger	66.727	104.357
Omsætningsaktiver i alt	78.168	187.670
Aktiver i alt	7.362.168	7.327.670
PASSIVER		
Selskabskapital	150.000	150.000
Overkurs ved emission	0	2.475.000
Overført resultat	4.379.082	1.766.982
5 Egenkapital i alt	4.529.082	4.391.982
Hensættelser til udskudt skat	397.888	390.252
Hensatte forpligtelser i alt	397.888	390.252
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.294.533	2.407.836
Anden gæld	140.665	137.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.435.198	2.545.436
Gældsforpligtelser i alt	2.435.198	2.545.436
Passiver i alt	7.362.168	7.327.670

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	71.899	89.051
Øvrige finansielle omkostninger	175	625
I alt	72.074	89.676

3. Skatter

Årets aktuelle skat	31.033	34.538
Årets udskudte skat	7.636	92.953
I alt	38.669	127.491

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	5.385.261
Tilgang i året	109.654
Kostpris pr. 30.09.16	5.494.915
Opskrivninger pr. 30.09.15	1.754.739
Opskrivninger i året	34.346
Opskrivninger pr. 30.09.16	1.789.085
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	7.284.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 290 og en afkastprocent på 4. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 458. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	150.000	2.475.000	1.264.988
Forslag til resultatdisponering	0	0	501.994
Saldo pr. 30.09.15	150.000	2.475.000	1.766.982

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	150.000	2.475.000	1.766.982
Overførsler, reserver	0	-2.475.000	2.475.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	137.100
Saldo pr. 30.09.16	150.000	0	4.379.082

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 41 der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.044. Ejerpantebrevene henligger i selskabets besiddelse.