

NYLAKO Ejendomme ApS

**Kirkebakkegårdsvej 38
3540 Lyngø**

CVR-nr 30 59 16 15

**ÅRSRAPPORT
2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for NYLAKO Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 30. maj 2017

Direktion

Christian Peder Dam Kofoed

Bestyrelse

Lars Kenneth Hansen Larsø
Formand

Christian Peder Dam Kofoed

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYLAKO Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Frederikssund, den 30. maj 2017

Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS
Statsautoriserede revisorer
cvr.nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	NYLAKO Ejendomme ApS Kirkebakkegårdsvej 38 3540 Lyngø
	CVR-nr: 30 59 16 15 Stiftet: 20. maj 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Kenneth Hansen Larsø, formand Christian Peder Dam Kofoed
Direktion	Christian Peder Dam Kofoed
Revisor	Lyngø Pedersen & Gøtttsche ApS Statsautoriserede revisorer Torvet 6, 1. 3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at investere i ejendomme. Ejendommene erhverves med det formål, at opnå et løbende driftsafkast af den investerede kapital, og er således ikke direkte erhvervet med salg for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen i selskabet er prisen fastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

For selskabets ejendom er anvendt et afkast på 6,00 % i 2016 (2015: 6,00%).

Der er en væsentlig følsomhed i denne afkastvurdering. +/- 0,50% procent påvirker dagsværdien med ca. kr. +2,2/-2,9 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets største lejer fraflyttede i 2014. Dette påvirker selskabets økonomiske situation, hvor væsentlige lejemaal skal genudlejes.

I løbet af 2013-2016 har selskabet tilpasset ejendommen, så udlejning er tilpasset efterspørgslen i området. Der er interesse for lejemaalene, og alle færdigbyggede lejemaal er udlejet ved udgangen af 2016.

Selskabets ledelse har brugt væsentlige interne ressourcer på at finde korrekt setup i forhold til genudlejning, der har vist resultater. I samarbejde med ekstern ejendomsmægler er fundet fornuftigt markedslejeniveau, samt optimalt opdeling af lejemaal.

På baggrund af resultaterne af arbejdet med ejendommen i 2016 og interessen for ejendommen, ser ledelsen positivt på fremtiden med hensyn til genudlejning af ejendommens resterende lokaler.

Årets driftsresultat for 2016 er påvirket af omkostninger til genudlejning og tilpasning af arealer m.v., samt ledige lejemaal.

Selskabet har indgået aftale med BRF Kredit om afdragsfrihed i 2017.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for NYLAKO Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Iht. bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, er sammenligningstal for ændring i gældsforpligtelser ikke tilpasset.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en formindskelse af årets resultat før skat med t. kr. 101. Årets skat af praksisændringen udgør t. kr. 0, medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 formindskes med t. kr. 101 og en tilsvarende reduktion af langfristede gældsforpligtelser. Ændringen betyder ligeledes, at sidste års egenkapital er formindsket med t. kr. 0 og kortfristede gældsforpligtelser er tilsvarende reduceret.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten vedrører regnskabsårets periode.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investeringsejendomme.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

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. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	952.242	645
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-910.280	-881
Andre eksterne omkostninger	-23.431	-89
BRUTTORESULTAT	18.531	-325
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-2.800
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	393
DRIFTSRESULTAT	118.531	-2.732
Andre finansielle indtægter	0	3.558
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-141.608	-109
Andre finansielle omkostninger	-478.950	-367
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-502.027	350
2 Skat af årets resultat.....	110.144	-649
ÅRETS RESULTAT	-391.883	-299
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-391.883	-299
DISPONERET I ALT	-391.883	-299

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
3 Investeringsejendomme.....	31.500.000	31.400
Materielle anlægsaktiver.....	31.500.000	31.400
ANLÆGSAKTIVER.....	31.500.000	31.400
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	18.454	15
Udskudt skatteaktiv	110.144	0
Tilgodehavender	128.598	15
Likvide beholdninger	6.542	28
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	135.140	43
AKTIVER	31.635.140	31.443

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital	160.000	160
Overført resultat.....	-36.453	355
4 EGENKAPITAL.....	123.547	515
Gæld til realkreditinstitutter	25.216.557	25.115
Kreditinstitutter	1.000.000	1.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	1.000
Anden gæld.....	1.000.000	1.000
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	28.216.557	28.115
Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	206.405	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.294.979	1.469
Selskabsskat.....	0	649
Anden gæld.....	793.652	500
Periodeafgrænsningsposter.....	0	171
Kortfristede gældsforpligtelser	3.295.036	2.813
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....	31.511.593	30.928
PASSIVER	31.635.140	31.443

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	649
Regulering af udskudt skat.....	-110.144	0
	-110.144	649
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2016.....		35.680.816
Årets tilgang.....		0
Afgang.....		0
Kostpris 31. december 2016.....		35.680.816
Værdireguleringer 1. januar 2016.....		-4.280.816
Værdireguleringer.....		100.000
Opskrivninger 31. december 2016.....		-4.180.816
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		31.500.000

Måling af selskabets ejendomme er sket ud fra en afkastprocent på 6,00%

Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdisponering	31/12 2016
4 Egenkapital			
Anpartskapital	160.000	0	160.000
Overført resultat.....	355.430	-391.883	-36.453
	515.430	-391.883	123.547

Anpartskapitalen er fordelt således:

Anparter, 160 stk. á nominelt kr. 1.000		160.000
		160.000

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	25.115.184	25.216.557	22.966.557
Kreditinstitutter	1.000.000	1.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	1.000.000	0
Anden gæld.....	1.000.000	1.000.000	0
	28.115.184	28.216.557	22.966.557

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Kofoed Konsulenterne ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2015 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 25.217, er der givet pant stort tkr. 26.322 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 31.500.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, tkr. 1.000, er der givet pant stort tkr. 6.600 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 31.500.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Kenneth Hansen Larsø

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-037017985375

IP: 194.255.7.176

2017-05-30 08:28:51Z

NEM ID 

Christian Peder Dam Kofoed

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-835640160643

IP: 77.234.168.106

2017-05-30 10:55:00Z

NEM ID 

Christian Peder Dam Kofoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-835640160643

IP: 77.234.168.106

2017-05-30 10:55:00Z

NEM ID 

Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 93.176.65.76

2017-05-30 12:19:32Z

NEM ID 

Lars Kenneth Hansen Larsø

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-037017985375

IP: 194.255.7.176

2017-05-30 14:48:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEAGX-8HBGI-J4N4X-4PY1L-6EKCF-C4XAK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>