

NYLAKO Ejendomme ApS

**Kirkebakkegårdsvej 38
3540 Lyngø**

CVR-nr 30 59 16 15

**ÅRSRAPPORT
2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 14. juni 2016

Direktion

Christian Peder Dam Kofoed

Bestyrelse

Lars Kenneth Hansen Larsø
Formand

Christian Peder Dam Kofoed

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NYLAKO Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYLAKO Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Frederikssund, den 14. juni 2016

Lynge Pedersen & Gøttsche ApS

Statsautoriserede revisorer

cvr.nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	NYLAKO Ejendomme ApS Kirkebakkegårdsvej 38 3540 Lyngø
	E-mail: CK@elitefinans.dk
	CVR-nr: 30591615
	Etableret: 20-05-2007
	Hjemsted: Allerød
	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 2015 (2014: 6,25%).

Der er en væsentlig følsomhed i denne afkastvurdering. +/- 0,50% procent påvirker dagsværdien med ca. kr. +2,8/-2,4 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

I løbet af 2013-2015 har selskabet tilpasset dele af ejendommen, så udlejning er tilpasset efterspørgslen i området. Der har været interesse for lejemålet, og alle færdigbyggede lejemål er udlejet ved udgangen af 2015.

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 markedsløsniveau, samt optimalt opdeling af lejemål.

På baggrund af resultaterne af arbejdet med ejendommen i 2015 og interessen for ejendommen, ser ledelsen positivt på fremtiden med hensyn til genudlejning af ejendommens resterende lokaler.

Årets driftsresultat for 2015 er påvirket af omkostninger til genudlejning og tilpasning af arealer mv., samt ledige lejemål. Værdiregulering af selskabets ejendom er påvirket af tilpasning af markedsløse, afkastprocent og indregning af forventet tomgangsperiode, og har derfor betydet en negativ værdiregulering af dagsværdien på tkr. 2.800.

Selskabet har i regnskabsåret 2015 indgået dekort aftale med Vestjysk Bank. Selskabets ejere har foretaget væsentlige indskud i selskabet i forbindelse med dekort, samt sikret kapital til den løbende drift i tomgangsperioden. Dekorten har medført en nedskrivning af gæld på tkr.3.556 i 2015. Der er samtidig indgået aftale med BRF Kredit om afdragsfrihed i 2016 - med mulig forlængelse til 2018.

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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investerings-ejendomme.

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

Anvendt regnskabspraksis

den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

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 nominal 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	645.093	1.825
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-879.797	-722
Andre eksterne omkostninger	-89.713	-38
BRUTTORESULTAT	-324.417	1.065
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-324.417	1.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.800.000	-100
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	392.821	-180
DRIFTSRESULTAT	-2.731.596	785
Andre finansielle indtægter	3.558.261	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-109.104	-5
Andre finansielle omkostninger	-366.790	-802
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	350.771	-22
1 Skat af årets resultat	-649.335	-63
ÅRETS RESULTAT	-298.564	-85
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-298.564	-85
DISPONERET I ALT	-298.564	-85

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
2 Investeringsejendomme.....	31.400.000	34.200
Materielle anlægsaktiver.....	31.400.000	34.200
ANLÆGSAKTIVER.....	31.400.000	34.200
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	15.195	20
Tilgodehavender	15.195	20
Likvide beholdninger	27.727	33
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	42.922	53
AKTIVER	31.442.922	34.253

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital	160.000	160
Overført resultat.....	355.430	654
3 EGENKAPITAL.....	515.430	814
Gæld til realkreditinstitutter	25.115.183	25.508
Kreditinstitutter	1.000.000	1.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	0
Anden gæld.....	1.000.000	0
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	28.115.183	26.508
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	5.589
Modtagne forudbetalinger fra lejere	24.229	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	97
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.469.037	557
Selskabsskat.....	649.335	63
Anden gæld.....	498.881	284
Periodeafgrænsningsposter.....	170.827	341
Kortfristede gældsforpligtelser	2.812.309	6.931
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....	30.927.492	33.439
PASSIVER	31.442.922	34.253

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	649.335	63
	649.335	63
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015.....		35.680.816
Årets tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2015.....		35.680.816
Værdireguleringer 1. januar 2015.....		-1.480.816
Værdireguleringer.....		-2.800.000
Opskrivninger 31. december 2015		-4.280.816
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015.....		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		31.400.000

Måling af selskabets ejendom er sket ud fra en afkastprocent på 6,0%.

Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
3 Egenkapital			
Anpartskapital	160.000	0	160.000
Overført resultat.....	653.994	-298.564	355.430
	813.994	-298.564	515.430

Anpartskapitalen er fordelt således:

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

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	25.115.183	25.115.183	23.315.183
Kreditinstitutter	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	1.000.000	0
Anden gæld.....	1.000.000	1.000.000	0
	28.115.183	28.115.183	24.315.183

5 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 25.115, er der givet pant stort tkr. 26.322 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 31.400.

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 2015 udgør tkr. 31.400.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

15-06-2016 kl. 07:11:18 UTC

NEM ID 

Christian Peder Dam Kofoed

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-835640160643

IP: 77.234.178.230

15-06-2016 kl. 07:57:39 UTC

NEM ID 

Christian Peder Dam Kofoed

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-835640160643

IP: 77.234.178.230

15-06-2016 kl. 07:57:39 UTC

NEM ID 

Morten Gøttsche 33167288

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 93.176.65.76

15-06-2016 kl. 08:57:12 UTC

NEM ID 

Lars Kenneth Hansen Larsø

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-037017985375

IP: 194.255.7.176

15-06-2016 kl. 09:26:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BU63Z-OP163-7XH2-PNCTM-JNBWL-LMBIE

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>