

NYLAKO Ejendomme ApS

**Kirkebakkegårdsvej 38
3540 Lyngø**

CVR-nr 30 59 16 15

**ÅRSRAPPORT
2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018

Dirigent (Underskrift)

Lars Kenneth Hansen Larsø

Dirigent (Blokbogstaver)

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 31. maj 2018

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Frederikssund, den 31. maj 2018

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

Morten Gøttsche
Statsautoriseret revisor
mne28605

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	Lynge 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 2017 (2016: 6,00%).

Der er en væsentlig følsomhed i denne afkastvurdering. +/- 0,50% procent påvirker dagsværdien med ca. kr. +3,0/-2,5 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har foretaget en tilpasning af lejemål i perioden 2013-2017, så udlejning er tilpasset efterspørgslen i området. Der er interesse for lejemålene, og næsten alle færdigbyggede lejemål er udlejet ved udgangen af 2017.

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 markedsniveau, samt optimalt opdeling af lejemål.

På baggrund af resultaterne af arbejdet med ejendommen i 2017 og interessen for ejendommen, ser ledelsen positivt på fremtiden med hensyn til genudlejning af ejendommens resterende lokaler.

Årets driftsresultat for 2017 er påvirket af omkostninger til genudlejning og tilpasning af arealer m.v., samt driftsomkostninger vedrørende ledige lejemål.

Selskabet har indgået aftaler med alle finansielle parter om afdragsfrihed i 2018-2019, hvilket underbygger en bæredygtige drift, der kan videreudvikle udlejningspotentialet.

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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 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.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.214.452	952
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-759.308	-910
Andre eksterne omkostninger	-44.821	-24
BRUTTORESULTAT	410.323	18
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	410.323	18
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.600.000	100
DRIFTSRESULTAT	2.010.323	118
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-162.862	-142
Andre finansielle omkostninger	-498.697	-478
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.348.764	-502
2 Skat af årets resultat	26.751	110
ÅRETS RESULTAT	1.375.515	-392
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.375.515	-392
DISPONERET I ALT	1.375.515	-392

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
3 Investeringsejendomme.....	33.100.000	31.500
Materielle anlægsaktiver.....	33.100.000	31.500
ANLÆGSAKTIVER.....	33.100.000	31.500
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	34.462	18
Udskudt skatteaktiv	136.895	110
Tilgodehavender	171.357	128
Likvide beholdninger	439	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	171.796	135
AKTIVER	33.271.796	31.635

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital	160.000	160
Overført resultat.....	1.339.061	-37
4 EGENKAPITAL.....	1.499.061	123
Gæld til realkreditinstitutter	25.343.273	25.216
Kreditinstitutter	1.000.000	1.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.800.000	1.000
Anden gæld.....	1.200.000	1.000
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	29.343.273	28.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	240.176	206
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.582.841	2.295
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	606.445	795
Kortfristede gældsforpligtelser	2.429.462	3.296
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....	31.772.735	31.512
PASSIVER	33.271.796	31.635
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
	kr.	tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-26.751	-110
	<u>-26.751</u>	<u>-110</u>
	<u>-26.751</u>	<u>-110</u>
		Investerings-
		ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017.....		35.680.816
Årets tilgang.....		0
Afgang.....		0
		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017.....		35.680.816
		<u>35.680.816</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017.....		-4.180.816
Værdireguleringer.....		1.600.000
		<u>1.600.000</u>
Opskrivninger 31. december 2017.....		-2.580.816
		<u>-2.580.816</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017.....		0
		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		33.100.000
		<u><u>33.100.000</u></u>

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

Noter

	1/1 2017	Forslag til resultatdisponering	31/12 2017
4 Egenkapital			
Anpartskapital	160.000	0	160.000
Overført resultat.....	-36.454	1.375.515	1.339.061
	123.546	1.375.515	1.499.061

Anpartskapitalen er fordelt således:

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

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	25.216.557	25.343.273	22.686.763
Kreditinstitutter	1.000.000	1.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	1.800.000	0
Anden gæld.....	1.000.000	1.200.000	0
	28.216.557	29.343.273	22.686.763

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. 25.343, er der givet pant stort tkr. 26.322 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 33.100.

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 2017 udgør tkr. 33.100.

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.”

Christian Peder Dam Kofoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-835640160643

IP: 188.179.235.95

2018-05-31 13:42:09Z

NEM ID 

Christian Peder Dam Kofoed

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-835640160643

IP: 188.179.235.95

2018-05-31 13:42:09Z

NEM ID 

Lars Kenneth Hansen Larsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-037017985375

IP: 194.255.7.176

2018-05-31 13:44:56Z

NEM ID 

Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 93.176.65.76

2018-05-31 13:47:01Z

NEM ID 

Lars Kenneth Hansen Larsø

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-037017985375

IP: 194.255.7.176

2018-05-31 13:56:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TZXEG-OZFU7-MEPOM-2707Y-G4N5Y-LLSBV

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>