

Nygade 37, Silkeborg ApS

**Kærvej 3
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 31 16 53 85

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21/5 2017



Nina Kibsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Nygade 37, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31/5 2017

Direktion

Gorm Lyng Petersen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nygade 37, Silkeborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 selskabets interne kontrol.
- 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 31/5 2017

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nygade 37, Silkeborg ApS
Kærvej 3
8600 Silkeborg

Telefon: 86 80 02 02

CVR-nr.: 31 16 53 85

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Gorm Lyng Petersen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor

Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 moderselskabet Gorm Lyng Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016	2015 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	299.355	336
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-80.876	-83
Andre eksterne omkostninger.....	-16.875	-16
BRUTTORESULTAT	201.604	237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-42
DRIFTSRESULTAT	201.604	195
2 Andre finansielle indtægter	10.375	10
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-10.347	-13
3 Andre finansielle omkostninger.....	-11.892	-14
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	189.740	178
4 Skat af årets resultat.....	-41.701	-43
ÅRETS RESULTAT	148.039	135
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-32
Overført resultat.....	148.039	167
DISPONERET I ALT	148.039	135

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
5 Investeringsejendomme	2.600.000	2.600
Materielle anlægsaktiver	2.600.000	2.600
ANLÆGSAKTIVER	2.600.000	2.600
Andre tilgodehavender	10.142	9
Tilgodehavender	10.142	9
Likvide beholdninger	171.678	188
OMSÆTNINGSAKTIVER	181.820	197
AKTIVER	2.781.820	2.797

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	148
Overført resultat	1.457.816	1.162
6 EGENKAPITAL	1.582.816	1.435
Hensættelse til udskudt skat	44.000	44
HENSATTE FORPLIGTELSER	44.000	44
Prioritetsgæld	234.278	243
Kreditinstitutter	315.318	376
Deposita	83.170	83
7 Langfristede gældsforpligtelser	632.766	702
7 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.000	72
Gæld til tilknyttede virksomheder	335.883	426
8 Selskabsskat	41.701	0
Anden gæld	72.654	118
Kortfristede gældsforpligtelser	522.238	616
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.155.004	1.318
PASSIVER	2.781.820	2.797
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015 kr. 1.000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.		
2 Andre finansielle indtægter		
Lånertilskud	10.375	10
	<u>10.375</u>	<u>10</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Bankgebyr.....	1.255	1
Ikke fradragsberettigede omkostninger	881	1
Indeksring af prioritetsgæld.....	1.363	2
Prioritetsrenter	8.393	10
	<u>11.892</u>	<u>14</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	41.701	52
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	0	-9
	<u>41.701</u>	<u>43</u>

Noter

	Investerings- ejendomme
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2016.....	2.401.041
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016.....	2.401.041
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2016	198.959
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016.....	198.959
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger.....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	2.600.000
	<hr/> <hr/>

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	147.974	-147.974	0
Overført resultat.....	1.161.803	296.013	1.457.816
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.434.777	148.039	1.582.816
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	253.290	244.278	10.000	200.000
Kreditinstitutter.....	437.615	377.318	62.000	85.000
Deposita.....	83.170	83.170	0	0
	774.075	704.766	72.000	285.000

	2016	2015 kr. 1.000
8 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	41.701	52
Sambeskatningsbidrag.....	0	-52
	41.701	0

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er alene tinglyst prioritetsgæld i selskabets ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.