

Nygade 37, Silkeborg ApS

**Kærvej 3
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 31 16 53 85

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/5 2016



Dirigent

Nina Kibsgaard

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. maj 2016

Direktion

Gorm Lyng Petersen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nygade 37, Silkeborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18. maj 2016

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 Lynge Petersen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Statsaut. revisor Jan Hjorth

Revisor, cand. merc. aud. Kristian Krøjgaard

Væsentligste aktivitet

Selskabets aktivitet er erhvervelse og udlejning af fast ejendom

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg 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.

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 finansiell 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 nominel 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	336.159	351
Investeringsejendommernes driftsomkostninger	-84.538	-80
Andre eksterne omkostninger	-16.250	-16
BRUTTORESULTAT	235.371	255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-41.548	0
2 Andre finansielle indtægter	10.320	10
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-12.701	-16
3 Andre finansielle omkostninger.....	-13.729	-14
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....	177.713	235
4 Skat af årets resultat.....	-42.973	-58
ÅRETS RESULTAT	134.740	177
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	-32.407	0
Overført resultat.....	167.147	177
DISPONERET I ALT	134.740	177

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2015	2014 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	8.915	2
Tilgodehavender	8.915	2
Likvide beholdninger	187.715	238
OMSÆTNINGSAKTIVER	196.630	240
AKTIVER	2.796.630	2.840

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	147.973	180
Overført resultat.....	1.161.803	995
6 EGENKAPITAL.....	1.434.776	1.300
Hensættelse til udskudt skat.....	44.000	53
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	44.000	53
Prioritetsgæld.....	243.290	252
Kreditinstitutter.....	375.614	437
Deposita.....	83.170	145
7 Langfristede gældsforpligtelser.....	702.074	834
7 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	72.000	70
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	425.536	511
8 Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	118.244	72
Kortfristede gældsforpligtelser.....	615.780	653
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.317.854	1.487
PASSIVER.....	2.796.630	2.840
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014 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	10.320	10
	<u>10.320</u>	<u>10</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Bankgebyr.....	1.156	1
Ikke fradragsberettigede omkostninger	1.169	0
Indeksring af prioritetsgæld	1.801	2
Prioritetsrenter	9.603	11
	<u>13.729</u>	<u>14</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	51.973	58
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	-9.000	0
	<u>42.973</u>	<u>58</u>

Noter

	Investerings- ejendomme
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2015.....	2.359.493
Årets tilgang	41.548
Afgang	0
Kostpris 31. december 2015.....	2.401.041
Opskrivninger 1. januar 2015	240.507
Opskrivninger	-41.548
Opskrivninger 31. december 2015.....	198.959
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.....	2.600.000

	1/1 2015	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	180.380	-32.407	0	147.973
Overført resultat.....	994.656	0	167.147	1.161.803
	1.300.036	-32.407	167.147	1.434.776

Noter

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	253.290	253.290	10.000	210.000
Kreditinstitutter.....	437.614	437.614	62.000	145.000
Deposita.....	83.170	83.170	0	0
	774.074	774.074	72.000	355.000

8 Selskabsskat

Skat af årets resultat.....			51.973	58
Sambeskatningsbidrag.....			-51.973	-58
			0	0

9 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab 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.