

# **Nyholmsvej 11 ApS**

Nyholmsvej 11, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 31 48 02 99

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

Bjarne Juul Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| Ledelsesberetning                                | 5                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6                  |
| Resultatopgørelse                                | 9                  |
| Balance  | 10                 |
| Noter  | 12                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nyholmsvej 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 12. april 2016

### **Direktion**

Bjarne Juul Andersen

Jørn Verner Frier Kristiansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Nyholmsvej 11 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nyholmsvej 11 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Randers SØ, den 12. april 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Nyholmsvej 11 ApS<br>Nyholmsvej 11<br>8930 Randers NØ   |
|                        | CVR-nr.: 31 48 02 99  |
|                        | Stiftet: 3. juni 2008   |
|                        | Hjemsted: Randers   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Bjarne Juul Andersen, Æblehaven 2, Albæk, 8930 Randers SØ<br>Jørn Verner Frier Kristiansen, Østervangsvej 27, Dalbyneder, 8970<br>Havndal |
| <b>Revision</b>        | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab   |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sparekassen Kronjylland   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendommen Nyholmsvej 11, Randers.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 777 t.kr. mod 1.784 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -435 t.kr. mod 844 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Til afdækning af renterisici på selskabets prioritetsgæld nom. t.kr. 6.043, har selskabet indgået en renteswap. Markedsværdien af renteswappen udgør pr. 31. december 2015 t.kr. - 772 og er indregnet i balancen som en forpligtelse.

Grundet kurssving på ovennævnte renteswap er selskabets egenkapital blevet påvirket i negativ retning. Renteswappen udløber i 2018 til en markedsværdi på kr. 0.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Nyholmsvej 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og u-realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I beregningsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                             | <u>2015</u>            | <u>2014</u>           |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>777.163</b>         | <b>1.784.013</b>      |
| Andre finansielle indtægter             | 0                      | 55.325                |
| 1 Andre finansielle omkostninger        | <u>-1.263.789</u>      | <u>-639.240</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-486.626</b>        | <b>1.200.098</b>      |
| Skat af årets resultat                  | <u>51.767</u>          | <u>-355.631</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b><u>-434.859</u></b> | <b><u>844.467</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                        |                       |
| Overføres til overført resultat         | 0                      | 844.467               |
| Disponeret fra overført resultat        | <u>-434.859</u>        | <u>0</u>              |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b><u>-434.859</u></b> | <b><u>844.467</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                  |                   |
|---|------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2015</u>      | <u>2014</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                  |                   |
| Grunde og bygninger                         | 8.700.000        | 8.700.000         |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 8.700.000        | 8.700.000         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>8.700.000</b> | <b>8.700.000</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                  |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 153.605          | 1.250.000         |
| Andre tilgodehavender                       | 0                | 489.539           |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 13.560           | 0                 |
| Tilgodehavender i alt                       | 167.165          | 1.739.539         |
| Likvide beholdninger                        | 0                | 521.339           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>167.165</b>   | <b>2.260.878</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>8.867.165</b> | <b>10.960.878</b> |

**Balance 31. december**

| <u>Note</u>                                    | <u>2015</u>             | <u>2014</u>              |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                |                         |                          |
| <b>Egenkapital</b>                             |                         |                          |
| 2 Anpartskapital                               | 125.000                 | 125.000                  |
| 3 Overført resultat                            | -4.092                  | 179.446                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>120.908</u></b>   | <b><u>304.446</u></b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                         |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 30.351                  | 82.118                   |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>30.351</u></b>    | <b><u>82.118</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                         |                          |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter               | 6.027.892               | 6.030.914                |
| 4 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt          | 0                       | 3.007.001                |
| 4 Deposita                                     | 103.350                 | 103.350                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>6.131.242</u>        | <u>9.141.265</u>         |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 606.650                 | 0                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 15.000                  | 15.000                   |
| Anden gæld                                     | 1.963.014               | 1.418.049                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>2.584.664</u>        | <u>1.433.049</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>8.715.906</u></b> | <b><u>10.574.314</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>8.867.165</u></b> | <b><u>10.960.878</u></b> |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                          |
| <b>6 Eventualposter</b>                        |                         |                          |
| <b>7 Nærtstående parter</b>                    |                         |                          |

**Noter**

|  | <u>2015</u>                 | <u>2014</u>                    |                                  |                                  |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b> |                             |                                |                                  |                                  |
| Renter, tilknyttede virksomheder         | 6.354                       | 0                              |                                  |                                  |
| Andre renteomkostninger                  | 1.257.435                   | 639.240                        |                                  |                                  |
|  | <u><b>1.263.789</b></u>     | <u><b>639.240</b></u>          |                                  |                                  |
|  | <u>31/12 2015</u>           | <u>31/12 2014</u>              |                                  |                                  |
| <b>2. Anpartskapital</b>                 |                             |                                |                                  |                                  |
| Anpartskapital 1. januar 2015            | 125.000                     | 125.000                        |                                  |                                  |
|  | <u><b>125.000</b></u>       | <u><b>125.000</b></u>          |                                  |                                  |
| <b>3. Overført resultat</b>              |                             |                                |                                  |                                  |
| Overført resultat 1. januar 2015         | 179.446                     | -1.081.427                     |                                  |                                  |
| Årets overførte overskud eller underskud | -434.859                    | 844.467                        |                                  |                                  |
| Dagsværdireg. ført via egenkapital       | 251.321                     | 416.406                        |                                  |                                  |
|  | <u><b>-4.092</b></u>        | <u><b>179.446</b></u>          |                                  |                                  |
| <b>4. Gældsforpligtelser</b>             |                             |                                |                                  |                                  |
|  | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2014</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 0                           | 4.574.159                      | 6.027.892                        | 6.030.914                        |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt      | 0                           | 0                              | 0                                | 3.007.001                        |
| Deposita                                 | 0                           | 103.350                        | 103.350                          | 103.350                          |
|  | <u><b>0</b></u>             | <u><b>4.677.509</b></u>        | <u><b>6.131.242</b></u>          | <u><b>9.141.265</b></u>          |

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.040 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswap med pengeinstitut vedrørende selskabets prioritetsgæld nominelt 6.043 t.kr. Aftalen løber til den 29. juni 2018 og sikre selskabet en fast rente. Markedsværdien af renteswappen pr. 31. december 2015 er indregnet i balancen som en forpligtelse.

### 7. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

JØRN FRIER KRISTIANSEN HOLDING ApS, Østervangsvej 27, Dalbynder, 8970 Havndal

JUUL ANDERSEN ApS, Æblehaven 2, Albæk, 8930 Randers SØ