

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2016**

**NEW-COAT EJENDOMME APS**

**Industriskellet 6  
3540 Lyngø**

**CVR-nr. 31 76 24 80  
9. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
25. april 2017

Peter Kjær  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11-12
Noter	13-14

**Selskabet:**

New-Coat Ejendomme ApS  
Industriskellet 6  
3540 Lyngø

**Direktion:**

Peter Kjær

**Advokat:**

Knop & Co Advokater  
Pilestræde 45, 5. sal  
1112 København K

**Pengeinstitut:**

BankNordik  
Amagerbrogade 25  
2300 København S

**Revision:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø

**Modervirksomhed:**

New-Coat Holding ApS  
CVR-nr. 27 51 37 27

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for New-Coat Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 4. april 2017.

**Direktionen:**

---

Peter Kjær

**Til kapitalejerne i New-Coat Ejendomme ApS.****Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for New-Coat Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 regnskabsåret 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion gør vi på oplysningerne i note 6, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab. Ledelsen bedømmer, at selskabets finansieringsbehov vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

**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 for 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:**

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.

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.

København, den 4. april 2017.  
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82  
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård  
Statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter:**

New-Coat Ejendomme ApS' væsentligste aktivitet er at eje fast ejendom til udlejning.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et tilfredsstillende resultat i forhold til de forventninger, der var stillet til året.

Selskabets fortsatte drift af er betinget af, at selskabet fortsat har adgang til den fornødne finansiering. Selskabet har foretaget tiltag til forbedring af selskabets resultater og selskabet forventer positive resultater for de kommende 3-5 år. Der henvises i øvrigt til note 1 i årsregnskabet.

**Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.



Årsregnskabet for New-Coat Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

## **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

**Vareforbrug:**

Vareforbrug omfatter omkostninger der afholdes for at opnå årets omsætning.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**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.

**AKTIVER:****Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	5,0%
-----------	------

Småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Likvide beholdninger:**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****Skyldig skat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 22,0%.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	110.226	122.793
Afskrivninger	<u>-35.456</u>	<u>-40.996</u>
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	74.771	81.798
1 Finansielle omkostninger	<u>-56.961</u>	<u>-62.877</u>
RESULTAT FØR SKAT	17.810	18.921
2 Skat af årets resultat	<u>-4.095</u>	<u>-5.221</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>13.714</u>	<u>13.699</u>

## FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>13.714</u>	<u>13.699</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>13.714</u>	<u>13.699</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Grunde og bygninger	<u>1.315.649</u>	<u>1.351.105</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.315.649</u>	<u>1.351.105</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>1.315.649</u>	<u>1.351.105</u>
Udskudt skat	<u>17.718</u>	<u>16.550</u>
TILGODEHAVENDER	<u>17.718</u>	<u>16.550</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>11.000</u>	<u>10.996</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>28.718</u>	<u>27.546</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>1.344.367</u>	<u>1.378.651</u>

Note		31/12 2016	31/12 2015
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført overskud	72.143	58.429
	<b>EGENKAPITAL</b>	197.143	183.429
4	Kreditinstitutter	469.123	626.403
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	412.952	311.439
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	882.075	937.842
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	146.224	145.225
	Selskabsskat	5.263	5.523
	Anden gæld	113.663	106.632
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	265.150	257.380
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	1.147.224	1.195.222
	<b>PASSIVER I ALT</b>	1.344.367	1.378.651

- 6 Selskabets kapitalberedskab
- 7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser
- 8 Pantsætninger

1	Finansielle omkostninger	2016	2015
	Renteomkostninger, tilknyttede selskaber	20.000	15.000
	Diverse finansielle omkostninger	36.961	47.877
	<b>I ALT</b>	<b>56.961</b>	<b>62.877</b>
2	Skat af årets resultat	2016	2015
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	5.263	5.523
	Regulering af udskudt skat	-1.168	-301
	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.095</b>	<b>5.221</b>
3	Egenkapital	2016	2015
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	<b>I ALT</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	58.429	44.730
	Overført af årets resultat	13.714	13.699
	<b>I ALT</b>	<b>72.143</b>	<b>58.429</b>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>197.143</b>	<b>183.429</b>
4	Kreditinstitutter	2016	2015
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	146.224	145.225
	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	298.943	343.448

5	Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	2016	2015
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	0	0
	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	0

#### 6 Selskabets kapitalberedskab

Det forventes, at den nuværende finansiering vil være tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift i næste regnskabsår. Der er ikke opnået tilsagn fra pengeinstitut om fortsat finansiering men ledelsen vurderer, at selskabet har adgang til den nødvendige finansiering og at finansieringen vil kunne forlænges i minimum 12 måneder fra balancedagen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Det forventes, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, således at der er finansiering til rådighed for det kommende års drift, herunder til at indfri gældsforpligtelserne, efterhånden som de forfalder.

#### 7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

#### 8 Pantsætninger

Ejerpantebrev, nom. kr. 800.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på kr. 1.315.649, er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitutter.