

**ÅRSRAPPORT**

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

**NEW-COAT EJENDOMME APS**

**Industriskellet 6  
3540 Lyngø**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

25. april 2016

  
Peter Kjær  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter	12-14

**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 2015 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 14. april 2016.

**Direktionen:**

  
Peter Kjær

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

### **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for New-Coat Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 omfattende 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Det er vor 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.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:**

Uden at modificere vores konklusion gør vi på oplysningerne i note 1, 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.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNING:**

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.

København, den 14. april 2016.  
Lægård Revision, CVR. nr. 18 43 70 82

  
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 2015.

Årsregnskabet for New-Coat Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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 og andre driftsindtægter fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

#### **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	2,5%
-----------	------

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

**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.

**Skyldig skat og udskudt skat, fortsat:**

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 nettorealisation sværdi.

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:**

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	122.793	130.417
Afskrivninger	<u>-40.996</u>	<u>-40.996</u>
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	81.798	89.421
2 Finansielle omkostninger	<u>-62.877</u>	<u>-75.884</u>
RESULTAT FØR SKAT	18.921	13.537
3 Skat af årets resultat	<u>-5.221</u>	<u>-3.620</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>13.699</u>	<u>9.917</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>13.699</u>	<u>9.917</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>13.699</u>	<u>9.917</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

**10**

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Grunde og bygninger	<u>1.351.105</u>	<u>1.392.100</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.351.105</u>	<u>1.392.100</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>1.351.105</u>	<u>1.392.100</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	71.978
Udskudt skat	<u>16.550</u>	<u>16.249</u>
TILGODEHAVENDER	<u>16.550</u>	<u>88.227</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>10.996</u>	<u>10.996</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>27.546</u>	<u>99.223</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>1.378.651</u>	<u>1.491.323</u>

## PASSIVER

<u>Note</u>		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført overskud	58.428	44.729
	<u>EGENKAPITAL</u>	<u>183.428</u>	<u>169.729</u>
5	Realkreditinstitutter	511.589	553.876
6	Pengeinstitutter	114.814	229.066
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	311.439	302.717
	<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	<u>937.842</u>	<u>1.085.659</u>
5,6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	145.225	133.768
	Selskabsskat	5.523	0
	Anden gæld	106.632	102.167
	<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>	<u>257.380</u>	<u>235.935</u>
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>	<u>1.195.222</u>	<u>1.321.594</u>
	<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>1.378.651</u>	<u>1.491.323</u>
1	Selskabets kapitalberedskab		
9	Pantsætninger		

1 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.

<u>2</u>	<u>Finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger, tilknyttede selskaber	15.000	11.643
	Diverse finansielle omkostninger	47.877	64.241
	<u>I ALT</u>	<u>62.877</u>	<u>75.884</u>

<u>3</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	5.523	0
	Regulering af udskudt skat	-301	3.620
	<u>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</u>	<u>5.221</u>	<u>3.620</u>

4	Egenkapital	2015	2014
	VIRKSOMHEDSKAPITAL		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	I ALT	125.000	125.000
	OVERFØRT OVERSKUD		
	Overført fra tidligere år	44.729	34.813
	Overført af årets resultat	13.699	9.917
	I ALT	58.428	44.729
	<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	183.428	169.729
5	Realkreditinstitutter	2015	2014
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	41.681	40.931
	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	343.448	398.585
6	Pengeinstitut, langfristet	2015	2014
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	103.544	92.837
	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	0

<u>7</u>	<u>Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	0	0
	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	0

#### 8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

#### 9 Pantsætninger

Ejerpantebrev, nom. kr. 800.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på kr. 1.351.105, er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitutter.