
Nøglegårdsvej 7 ApS

Nøglegårdsvej 7, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 31 88 96 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /11 2016

Svend Blitskov
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Nøglegårdsvej 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 1. november 2016

Direktion

Svend Blitskov
direktør

Verner Engelbreth
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nøglegårdsvej 7 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nøglegårdsvej 7 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 1. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nøglegårdsvej 7 ApS
Nøglegårdsvej 7
3540 Lyngø

CVR-nr.: 31 88 96 42
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 25. november 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Svend Blitskov
Verner Engelbreth

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Søndre Jernbanevej 4
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Nøglegårdsvej 7 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i opførelse og udlejning af ejendommen beliggende Nøglegårdsvej 7, 3540 Lyngby samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 134.121, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.690.508.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet på baggrund af et gennemsnitligt afkast på 4,3%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til regnskabsnote 3 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		256.890	253.254
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.000.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		256.890	-1.746.746
Finansielle omkostninger	1	-84.599	-84.199
Resultat før skat		172.291	-1.830.945
Skat af årets resultat	2	-38.170	402.300
Årets resultat		134.121	-1.428.645

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		134.121	-1.428.645
		134.121	-1.428.645

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	6.000.000	6.000.000
Anlægsaktiver		6.000.000	6.000.000
Selskabsskat		58.543	0
Periodeafgrænsningsposter		14.354	14.000
Tilgodehavender		72.897	14.000
Likvide beholdninger		130.112	27.064
Omsætningsaktiver		203.009	41.064
Aktiver		6.203.009	6.041.064

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.565.508	1.431.387
Egenkapital	4	1.690.508	1.556.387
Hensættelse til udskudt skat	5	556.000	523.000
Hensatte forpligtelser		556.000	523.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.697.000	3.697.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.697.000	3.697.000
Selskabsskat		0	28.310
Anden gæld		259.501	236.367
Kortfristet gæld		259.501	264.677
Gældsforpligtelser		3.956.501	3.961.677
Passiver		6.203.009	6.041.064
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.431.387	1.556.387
Årets resultat	0	134.121	134.121
Egenkapital 30. juni	125.000	1.565.508	1.690.508

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	84.599	84.199
	<u>84.599</u>	<u>84.199</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.170	4.700
Årets udskudte skat	33.000	-407.000
	<u>38.170</u>	<u>-402.300</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	8.000.000
Kostpris 30. juni	8.000.000
Værdireguleringer 1. juli	-2.000.000
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 30. juni	-2.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	6.000.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 3,8 % - 4,8 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 4,3 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	3,8	4,3	4,8
Dagsværdi	6.700.000	6.000.000	5.350.000
Ændring i dagsværdi	700.000	0	-650.000

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	556.000	523.000
	556.000	523.000

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.220.681	3.299.468
Mellem 1 og 5 år	476.319	397.532
Langfristet del	3.697.000	3.697.000
Inden for 1 år	0	0
	3.697.000	3.697.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.000.000	6.000.000

Eventualforpligtelser

Der foreligger ikke ibrugtagningstilladelse på ejendommen, idet kommunen ikke har givet svar på anmodede oplysninger indsendt 1. juli 2007.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Blitskov Holding ApS, Kirkevænget 5, 3400 Hillerød

Den Gamle Gartner Holding ApS, Gl. Bregnerødvej 11, 3520 Farum

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nøglegårdsvej 7 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætningen, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er baseret på grundlag af en vurdering af et markedsbaseret forrentningskrav til investeringsejendommen herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand, nettoindtægter, beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til amortiseret kostpris. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris ligesom investeringsejendomme.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.