

## Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

Solbakkevej 69  
7480 Vildbjerg

CVR-nr. 33 24 40 02

### Årsrapport for 2016

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. marts 2017

---

Henrik Morris Clausen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 24. februar 2017

### Direktion

Henrik Morris Clausen

### Bestyrelse

Henrik Morris Clausen

Søren Dam Jespersen

Allan Bisgaard Nielsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### 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

Vort 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vildbjerg, den 24. februar 2017

**Damgaard & Enevoldsen**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg  
Registreret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS Solbakkevej 69 7480 Vildbjerg  Telefon: +45 2046 6270 E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk  CVR-nr.: 33 24 40 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. oktober 2010 Hjemsted: Herning
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Morris Clausen Søren Dam Jespersen Allan Bisgaard Nielsen
<b>Direktion</b>	Henrik Morris Clausen
<b>Ejerforhold</b>	CM Holding af 14. juni 2000 ApS, Cvr.nr. 25 44 84 48 SDJ Holding 2010 ApS, Cvr.nr. 33 24 38 71 ABN Holding 2010 ApS, Cvr.nr. 33 24 39 52
<b>Revision</b>	Damgaard & Enevoldsen Registreret Revisionsaktieselskab Pugdølsvænget 2 7480 Vildbjerg
<b>Advokat</b>	Spektrum Advokater Poulsgade 6-8 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har som tidligere år været erhvervsmæssig udlejning af butikks- lager- og industriejendomme på Nakskovvej i den nordlige del af Herning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2016 har budt på en forbedret udlejningssituation i forhold til tidligere år.

Regnskabsårets resultat er kun marginalt påvirket af tomgang og ledige lokaler.

For at sikre den langsigtede drift, har selskabet indgået aftaler om rentesikring med løbetider frem til år 2022 og 2024. Aftalerne har pr. 31. december 2016 en samlet negativ værdi på kr. 1,05 mio. der er indregnet under "anden gæld".

Årets reguleringer af finansielle aftaler til dagsværdi, påvirker egenkapitalen ultimo negativt med t.kr. 275. Den negative dagsværdi udlignes senest år 2024.

Udvikling af selskabets hovedejendom er i regnskabsåret tilendebragt og ejendommene er i året blevet revurderet af kreditinstitut, hvilket har givet anledning til forøgelse af den langfristede finansiering.

Ejendommens værdiansættelse er i forlængelse heraf opskrevet med kr. 6,38 mio. før skat. Værdiansættelsen understøttes af den bevilgede langsigtede finansiering og det er ledelsens skøn, at investeringsejendommenes handelsværdier overstiger den af kreditinstituttet ansatte værdi.

Selskabets 6. regnskabsår viser et driftsmæssigt bruttoresultat på 2,41 mio kr. og et resultat før skat på 1,62 mio.

Ledelsen vurderer årets resultat som værende tilfredsstillende.

### **Finansiering**

Selskabets egenkapital efter årets regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi, er ved udgangen af regnskabsåret positiv med 7,62 mio.

Selskabets kapitalejere understøtter selskabets finansiering med indskud af ansvarlig lånekapital på i alt kr. 3,65 mio.

Den samlede ansvarlige kapital udgør dermed kr. 11,27 mio. svarende til en soliditet på 33%.

De kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.





## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Såfremt udlejningssituationen ved udgangen af 2016 fastholdes i regnskabsåret 2017, forventes et resultat ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme, på linje med resultatet for 2016.

Dele af selskabets lagerarealer kan imidlertid fortsat opsiges med relativ kort varsel, hvilket i nogen grad kan påvirke resultatet negativt.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har ændret regnskabspraksis med hensyn til indregning og måling af materielle anlægaktiver. Selskabet har hidtil indregnet til kostpris, men er overgået til dagsværdi efter ÅRL §41. Ændringen i regnskabspraksis skyldes at Årsrapporten efter selskabets ledelse udviser et mere retvisende billede. Efter ÅRL §51 er den beløbsmæssige effekt heraf indregnet direkte på egenkapitalen. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### **Resultatopgørelsen** **Bruttofortjeneste**

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og direkte omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution i årets løb.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og kontoromkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	75 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

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, 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.

### **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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **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.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.406.752</b>	<b>1.848</b>
Administrationsomkostninger		-84.023	-91
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.322.729</b>	<b>1.757</b>
Finansielle indtægter		10.452	0
Finansielle omkostninger		-713.695	-708
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.619.486</b>	<b>1.049</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.619.486</b>	<b>1.049</b>
Skat af årets resultat	1	-315.345	-123
<b>Årets resultat</b>		<b>1.304.141</b>	<b>926</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.304.141	926
		<b>1.304.141</b>	<b>926</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		33.940.015	27.365
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>33.940.015</u>	<u>27.365</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>33.940.015</u>	<u>27.365</u>
Andre tilgodehavender		89.028	47
<b>Tilgodehavender</b>		<u>89.028</u>	<u>47</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>119.642</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>208.670</u>	<u>47</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>34.148.685</u></u>	<u><u>27.412</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		81.000	81
Reserve for opskrivninger		4.946.528	0
Overført resultat		2.590.903	1.529
<b>Egenkapital</b>	2	<b>7.618.431</b>	<b>1.610</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.697.441	-22
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.697.441</b>	<b>-22</b>
Ansvarlig lånekapital		2.147.760	5.598
Gæld til realkreditinstitutter		18.547.640	15.396
Deposita		631.790	735
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>21.327.190</b>	<b>21.729</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.022.938	216
Kreditinstitutter		0	2.156
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	88
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.071	743
Anden gæld		1.373.614	892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.505.623</b>	<b>4.095</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>24.832.813</b>	<b>25.824</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.148.685</b>	<b>27.412</b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	315.345	123
	<b>315.345</b>	<b>123</b>

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	81.000	0	1.528.536	1.609.536
Årets opskrivning	0	6.384.264	0	6.384.264
Opløsning af opskrivning	0	-42.561	42.561	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-274.972	-274.972
Årets resultat	0	0	1.304.141	1.304.141
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.395.175	-9.363	-1.404.538
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>81.000</b>	<b>4.946.528</b>	<b>2.590.903</b>	<b>7.618.431</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	5.598	3.647.760	1.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	15.612	18.940.640	393.000	16.979.000
Deposita	735	761.728	129.938	0
	<b>21.945</b>	<b>23.350.128</b>	<b>2.022.938</b>	<b>16.979.000</b>

## 4 Eventualposter m.v.

Ingen.





## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.350, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 33.080.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 5.000.000 til sikkerhed for bankgæld.