

EJENDOMSSELSKABET NAKSKOVVEJ ApS

Solbakkevej 69
7480 Vildbjerg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/03/2016

Henrik M. Clausen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET NAKSKOVVEJ ApS
Solbakkevej 69
7480 Vildbjerg

CVR-nr: 33244002
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor DAMGAARD & ENEVOLDSEN REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
Pugdøløvænget 2
Vildbjerg
DK Danmark
CVR-nr: 24257770
P-enhed: 1006455972

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Nakskovvej 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 16/02/2016

Direktion

Henrik Morris Clausen

Bestyrelse

Allan Bisgaard Nielsen

Søren Dam Jespersen

Henrik Morris Clausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET NAKSKOVVEJ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NAKSKOVVEJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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, 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Vildbjerg, 16/02/2016

Niels Bjerg
Registreret revisor
DAMGAARD & ENEVOLDSEN REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 24257770

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS
Solbakkevej 69
7480 Vildbjerg

Telefon: +45 2046 6270
E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk
CVR-nr.: 33 24 40 02
Stiftet: 12. oktober 2010
Hjemsted: Herning Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2015 til 31. december 2015

Bestyrelse

Henrik Morris Clausen
Søren Dam Jespersen
Allan Bisgaard Nielsen

Direktion

Henrik Morris Clausen

Revision

Damgaard & Enevoldsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Pugdølvangen 2
7480 Vildbjerg

Advokat

Dahl Advokatfirma
Kaj Munks Vej 4
7400 Herning

Bankforbindelse

Nykredit Bank
Dalgasgade 23
7400 Herning

Ejerforhold

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

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i regnskabsåret

Regnskabsåret 2015 har været præget af en forbedret udlejningssituation i forhold til tidligere år.

Regnskabsårets resultat er påvirket negativt af tomgang for henholdsvis ca. 570 m² butiksarealer og ca. 900 m² højloftede lager/industri arealer.

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 2015 en samlet negativ værdi på t.kr. 777, der er indregnet under "anden gæld".

Årets reguleringer af finansielle aftaler til dagsværdi, påvirker egenkapitalen ultimo positivt med t.kr. 111. Den negative dagsværdi udlignes senest år 2024.

Selskabets 5. regnskabsår viser et bruttoresultat på 1,85 mio. kr. og et resultat før skat på 1,05 mio. kr. Set i lyset af de ovenfor beskrevne forhold, vurderer ledelsen årets resultat som værende tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital efter årets regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi, er ved udgangen af regnskabsåret positiv med 1,61 mio. kr.

Selskabets kapitalejere understøtter selskabets finansiering med indskud af ansvarlig lånekapital på i alt 5,6 mio. kr.

Den samlede ansvarlige kapital udgør dermed 7,2 mio. kr. svarende til en soliditet på 26,3 %.

Selskabets kapital- og likviditetesmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.

Den forventede udvikling i 2016

Primo 2016 afsluttes færdiggørelsen af de ledige butiksarealer der er udlejet fra 1. februar 2016. En andel af de ledige lagerlokaler ventes ligeledes udlejet primo 2016. Dele af selskabets lagerarealer kan imidlertid fortsat opsiges med relativ kort varsel.

Med indgåelse af de ovenfor nævnte aftaler samt den ved regnskabsaflæggelsens kendte udlejningsstatus, forventes i 2016 et forbedret resultat i forhold til 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er ændret i forhold sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Lejeindtægter

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves særskilt og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Administrationsomkostninger

Omkostninger til administrative medarbejdere, juridisk assistance, revision, kontorartikler og edb.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5 pct.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	75 år	50%

Aktiver med en kostpris under 12.800 kr. anses for beløbsmæssige uvæsentlige og omkostningsføres i anskaffelsesåret i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Passiver**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 og for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.850.586	1.568.496
Distributionsomkostninger		-488	-27.446
Administrationsomkostninger		-91.957	-91.389
Resultat af ordinær primær drift		1.758.141	1.449.661
Øvrige finansielle omkostninger		-708.464	-692.147
Ordinært resultat før skat		1.049.677	757.514
Skat af årets resultat	1	-123.440	-63.407
Årets resultat		926.237	694.107
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		926.237	694.107
I alt		926.237	694.107

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		27.365.736	26.876.781
Materielle anlægsaktiver i alt		27.365.736	26.876.781
Anlægsaktiver i alt		27.365.736	26.876.781
Udskudte skatteaktiver		22.442	177.242
Andre tilgodehavender		47.336	66.154
Tilgodehavender i alt		69.778	243.396
Omsætningsaktiver i alt		69.778	243.396
Aktiver i alt		27.435.514	27.120.177

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		81.000	81.000
Overført resultat		1.528.535	491.111
Egenkapital i alt	2	1.609.535	572.111
Gæld til realkreditinstitutter		15.396.042	15.617.626
Ansvarlig lånekapital		5.597.760	4.998.000
Deposita		734.528	734.528
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.728.330	21.350.154
Gæld til realkreditinstitutter		216.000	210.000
Gæld til banker		2.155.990	3.269.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		87.906	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		743.147	222.347
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		117	299.997
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		894.489	1.195.718
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.097.649	5.197.912
Gældsforpligtelser i alt		25.825.979	26.548.066
Passiver i alt		27.435.514	27.120.177

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Ændring af udskudt skat	123.440	63.407
	<u>123.440</u>	<u>63.407</u>

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	81.000	491.111	572.111
Regulering af finansielle instrumenter før skat	0	142.547	142.547
Skat af regulering af finansielle instrumenter	0	-31.360	-31.360
Årets resultat	0	926.237	926.237
Egenkapital ultimo	<u>81.000</u>	<u>1.528.535</u>	<u>1.609.535</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder kr. 16.629.160 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Oplysning om eventualaktiver

Ingen.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 15.612.042, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 27.365.737.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 5.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 5.000.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.