

Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

Havnealle 3, 1.
8700 Horsens

CVR-nr. 33 24 40 02

Årsrapport for 2021

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2022

Henrik Morris Clausen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. april 2022

Direktion

Henrik Morris Clausen
direktør

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 regnskabsbrugere 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:



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vilbjerg, den 20. april 2022

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

Niels Bjerg
Registreret revisor
MNE-nr. mne196



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS Havnealle 3, 1. 8700 Horsens
	Telefon: +45 2046 6270
	E-mail: hc@cmadvise.dk
	CVR-nr.: 33 24 40 02
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 12. oktober 2010
	Regnskabsår: 11. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Henrik Morris Clausen Søren Dam Jespersen Allan Bisgaard Nielsen
Direktion	Henrik Morris Clausen, direktør
Ejerforhold	SDJ Holding 2010 ApS, Cvr.nr. 33 24 38 71 ABN Holding 2010 ApS, Cvr.nr. 33 24 39 52 LMJ Holding 2019 ApS, Cvr.nr. 40 92 21 13 TMM Holding 2019 ApS, Cvr.nr. 40 92 21 99
Revision	Damgaard & Enevoldsen Registreret Revisionsaktieselskab Pugdølsvænget 2 7480 Vildbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommens værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Værdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med en relevant diskonteringsfaktor til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen er diskonteringsfaktoren som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området. I regnskabsperioden er diskonteringsfaktoren af ledelsen vurderet til 7,25 %.

I årsrapporten er selskabets ejendomme værdiansat til 44,8 mio. kr. jf. nærmere redegørelse under "Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer" nedenfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af regnskabsåret 2021 er påvirket af udviklingsaktivitet som konsekvens af indgåelse af lejekontrakt med Saint Gobain Distribution Danmark A/S (Brdr. Dahl A/S) med lang uopsigelighed. Lejeaftalen vil væsentligt bidrage til selskabets indtjening i de kommende år.

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 2021 en samlet negativ dagsværdi på t.kr. 399 der er indregnet under "anden gæld".

Årets reguleringer af finansielle aftaler til dagsværdi, påvirker egenkapitalen positivt med t.kr. 216 pr. statusdagen.

Den negative dagsværdi udlignes senest år 2024. Selskabets 11. regnskabsår viser et driftsmæssigt bruttoreultat på 2,85 mio. kr. og et resultat før skat på 2,23 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 19,9 mio. kr. svarende til en soliditet på 44,0 %.

Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet langsigtede lejeaftale med Saint Gobain Distribution Danmark A/S vil have fuld effekt i det kommende regnskabsår.

For regnskabsåret 2022 forventes derfor et forbedret og tilfredsstillende resultat.

Selskabets sekundære arealer (lagerarealer) kan opsiges med relativt kort varsel, hvilket i nogen grad kan påvirke resultatet negativt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke det kommende års forventninger eller selskabets finansielle stilling i øvrigt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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 regskabspost 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger, herunder afskrivninger.

Nettoomsætning

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

Distributionsomkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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	0 - 50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivning omfatter opskrivning af selskabets ejendom med fradrag af udskudt skat heraf. Reserven opløses i takt med de årlige afskrivninger på opskrivningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		2.849.552	2.375.596
Distributionsomkostninger		-159.600	-470
Administrationsomkostninger		-132.168	-91.661
Resultat af ordinær primær drift		2.557.784	2.283.465
Finansielle indtægter		18.847	22.730
Finansielle omkostninger		-343.525	-352.807
Resultat før skat		2.233.106	1.953.388
Skat af årets resultat		-705.696	-471.780
Årets resultat		1.527.410	1.481.608
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.527.410	1.481.608
		1.527.410	1.481.608



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		44.817.999	36.459.992
Materielle anlægsaktiver	1	<u>44.817.999</u>	<u>36.459.992</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>44.817.999</u>	<u>36.459.992</u>
Andre tilgodehavender		383.154	71.006
Tilgodehavender		<u>383.154</u>	<u>71.006</u>
Likvide beholdninger		<u>3.595</u>	<u>197.498</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>386.749</u>	<u>268.504</u>
Aktiver i alt		<u><u>45.204.748</u></u>	<u><u>36.728.496</u></u>



Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		81.000	81.000
Reserve for opskrivninger		11.370.225	7.340.073
Overført resultat		8.472.172	6.673.022
Egenkapital		19.923.397	14.094.095
Hensættelse til udskudt skat		4.956.283	3.187.758
Hensatte forpligtelser i alt		4.956.283	3.187.758
Gæld til realkreditinstitutter		15.562.666	16.864.065
Deposita		711.575	692.890
Langfristede gældsforpligtelser	2	16.274.241	17.556.955
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.958.481	533.000
Banker		1.585.404	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.711	50.665
Selskabsskat		18.524	303.648
Anden gæld		398.707	1.002.375
Kortfristede gældsforpligtelser		4.050.827	1.889.688
Gældsforpligtelser i alt		20.325.068	19.446.643
Passiver i alt		45.204.748	36.728.496



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	81.000	7.340.073	6.673.022	14.094.095
Årets opskrivning	0	5.238.152	0	5.238.152
Opløsning af opskrivning	0	-71.291	71.291	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	277.093	277.093
Årets resultat	0	0	1.527.410	1.527.410
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.136.709	-76.644	-1.213.353
Egenkapital 31. december 2021	81.000	11.370.225	8.472.172	19.923.397



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021	28.781.100
Tilgang i årets løb	3.806.547
Afgang i årets løb	-441.691
Kostpris 31. december 2021	<u>32.145.956</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	9.680.616
Årets opskrivninger	5.238.152
Opskrivninger 31. december 2021	<u>14.918.768</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	2.001.724
Årets afskrivninger	245.001
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	<u>2.246.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>44.817.999</u></u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>14.577.211</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>30.240.788</u></u>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>30.240.788</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.289.065	16.866.745	1.304.079	9.247.288
Deposita	800.890	1.365.977	654.402	711.575
	<u>18.089.955</u>	<u>18.232.722</u>	<u>1.958.481</u>	<u>9.958.863</u>



Noter

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.867, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 44.818.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld.