

Ejendomsselskabet Nakskovvej ApS

Havnealle 3, 1.
8700 Horsens

CVR-nr. 33 24 40 02

Årsrapport for 2019

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. maj 2020

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
Noter til årsrapporten	14



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 11. maj 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Vildbjerg, den 11. maj 2020

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
	E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk
	CVR-nr.: 33 24 40 02
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 12. oktober 2010
	Regnskabsår: 9. 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 Pugdalvænget 2 7480 Vildbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har som tidligere år været erhvervmæssig 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 ejendommens 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 regnskabsperioden er diskonteringsfaktoren af uvildig erhvervsmægler fastsat til intervallet 7,25 % - 8,00 % beroende på lejekontrakternes uopsigelighed. Selskabets ejendomme er af uvildig erhvervsmægler værdiansat til intervallet 35,80 - 38,10 mio.

I årsrapporten er selskabets ejendomme værdiansat til medianen heraf på 36.95 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold. Udlejningsgraden har været på niveau med året før.

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 2019 en samlet negativ dagsværdi på t.kr. 862 der er indregnet under "anden gæld".

Årets reguleringer af finansielle aftaler til dagsværdi, påvirker egenkapitalen positivt med t.kr. 11 pr. statusdagen. Den negative dagsværdi udlignes senest år 2024.

Selskabets 9. regnskabsår viser et driftsmæssigt bruttoresultat på 2,61 mio kr., og et resultat før skat på 2,17 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 13,7 mio. kr. inkl. udloddet udbytte på 1,2 mio. kr. svarende til en soliditet på 37,0%. Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For regnskabsåret 2020 forventes et tilfredsstillende resultat.

Primo 2020 er et butiksljemål ledigt og dele af selskabets 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

Administrationsomkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi jv. ÅRL §41, med værdireguleringer direkte på egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger ig 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.

Opskrivningen bindes på en særlig reserve under egenkapitalen. Denne reserve for opskrivning reduceres med afskrivningen på opskrivningen på det gældende aktiv.

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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Afskrivningsperiode og restværdi vurderes årligt.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode 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

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		2.604.614	2.599
Distributionsomkostninger		-3.952	0
Administrationsomkostninger		-89.133	-91
Resultat af ordinær primær drift		2.511.529	2.508
Finansielle indtægter		18.652	9
Finansielle omkostninger		-365.085	-476
Resultat før skat		2.165.096	2.041
Skat af årets resultat		-516.915	-488
Årets resultat		1.648.181	1.553
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	900
Overført resultat		448.181	653
		1.648.181	1.553



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>36.704.996</u>	<u>33.653</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>36.704.996</u>	<u>33.653</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.704.996</u>	<u>33.653</u>
Andre tilgodehavender		<u>76.760</u>	<u>103</u>
Tilgodehavender		<u>76.760</u>	<u>103</u>
Likvide beholdninger		<u>111.765</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>188.525</u>	<u>103</u>
Aktiver i alt		<u><u>36.893.521</u></u>	<u><u>33.756</u></u>



Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		81.000	81
Reserve for opskrivninger		7.395.680	4.879
Overført resultat		4.990.660	4.496
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	900
Egenkapital	2	13.667.340	10.356
Hensættelse til udskudt skat		3.048.688	2.185
Hensatte forpligtelser i alt		3.048.688	2.185
Gæld til realkreditinstitutter		17.287.911	17.728
Deposita		680.890	681
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.968.801	18.409
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	533.000	1.118
Kreditinstitutter		0	56
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.032	72
Selskabsskat		363.474	345
Anden gæld		1.213.186	1.215
Kortfristede gældsforpligtelser		2.208.692	2.806
Gældsforpligtelser i alt		20.177.493	21.215
Passiver i alt		36.893.521	33.756
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019	28.781.100
Kostpris 31. december 2019	28.781.100
Opskrivninger 1. januar 2019	6.384.264
Årets opskrivninger	3.296.352
Opskrivninger 31. december 2019	9.680.616
Ned- og afskrivninger 1. januar 2019	1.511.716
Årets afskrivninger	245.004
Ned- og afskrivninger 31. december 2019	1.756.720
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	36.704.996
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	9.481.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	27.223.354
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	27.223.354

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	81.000	4.880.132	4.495.260	900.000	10.356.392
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-900.000	-900.000
Årets opskrivning	0	3.296.352	0	0	3.296.352
Opløsning af opskrivning	0	-71.291	71.291	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-10.755	0	-10.755
Årets resultat	0	0	448.181	1.200.000	1.648.181
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-709.513	-13.317	0	-722.830
Egenkapital 31. december 2019	81.000	7.395.680	4.990.660	1.200.000	13.667.340



Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	2.147.760	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	18.544.201	17.712.911	425.000	15.587.000
Deposita	783.692	788.890	108.000	0
	21.475.653	18.501.801	533.000	15.587.000

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.713, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 36.705.

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.