

---

# ***NEP-SSK ApS***

Skamstrupvej 81, 4440 Mørkøv

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 34 72 21 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2017

Søren Skovgaard  
Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for NEP-SSK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2017

## Direktion

Søren Skovgaard Kristensen

Niels Erik Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NEP-SSK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NEP-SSK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 31. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NEP-SSK ApS  
Skamstrupvej 81  
4440 Mørkøv

Telefon: 28359242

CVR-nr.: 34 72 21 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk

### Direktion

Søren Skovgaard Kristensen  
Niels Erik Pedersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for NEP-SSK ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 35.000, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 125.000.

## Strategi

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

### Forskning og udvikling

### Eksternt miljø

### Videnressourcer

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi. Der knytter sig væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af disse ejendomme. For nærmere beskrivelse af usikkerheden henvises til note 6.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>831.795</b>	<b>787.678</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-47.000	-47.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>784.795</b>	<b>740.678</b>
Finansielle indtægter	2	298	306
Finansielle omkostninger	3	-832.093	-787.984
<b>Resultat før skat</b>		<b>-47.000</b>	<b>-47.000</b>
Skat af årets resultat	4	12.000	11.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.000</b>	<b>-36.000</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-35.000	-36.000
		<b>-35.000</b>	<b>-36.000</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	35.233.580	35.233.580
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	47.000	94.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.280.580</b>	<b>35.327.580</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.280.580</b>	<b>35.327.580</b>
Andre tilgodehavender		6.518	2.877
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.518</b>	<b>2.877</b>
Likvide beholdninger		222.264	267.470
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>228.782</b>	<b>270.347</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.509.362</b>	<b>35.597.927</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		45.000	80.000
<b>Egenkapital</b>		<b>125.000</b>	<b>160.000</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	2.000	14.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.000</b>	<b>14.000</b>
Kreditinstitutter		35.000.000	35.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.500	43.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	29.583
Anden gæld		318.862	350.844
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>382.362</b>	<b>423.927</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.382.362</b>	<b>35.423.927</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.509.362</b>	<b>35.597.927</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	80.000	160.000
Årets resultat	0	-35.000	-35.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>45.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	47.000	47.000
	<u><b>47.000</b></u>	<u><b>47.000</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	298	306
	<u><b>298</b></u>	<u><b>306</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	832.093	787.984
	<u><b>832.093</b></u>	<u><b>787.984</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-12.000	-11.000
	<u><b>-12.000</b></u>	<u><b>-11.000</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	235.000
Kostpris 31. december	235.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	141.000
Årets afskrivninger	47.000
Ned- og afskrivninger 31. december	188.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.000</b>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	35.233.580
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	35.233.580
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>35.233.580</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet \*\* % - \*\* %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til \*\* %.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	0	0	0

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændring i dagsværdi 0                      0                      0

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	140.000	14.000
Varebeholdninger	147.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførel	-285.000	0
	<b>2.000</b>	<b>14.000</b>

### 8 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	35.000.000	35.000.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	35.000.000	35.000.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 35.233.580                      35.233.580

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NEP-SSK ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, 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.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### 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, 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.

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

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.