


**Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS**  
c/o JW Industri 2015 A/S, Smedevej 7, 7430 Ikast

CVR-nr. 35 82 00 78

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016



John Winther  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 31. maj 2016

**Direktion**

  
John Winther

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Ikast, den 31. maj 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS c/o JW Industri 2015 A/S Smedevej 7 7430 Ikast
	CVR-nr.: 35 82 00 78
	Stiftet: 2. april 2014
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Winther
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Dalgasgade 23, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	John Winther Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 199 t.kr. mod 186 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -104 t.kr. mod -21 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen ved overskudsgivende drift i kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af lejligheden.

### **Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Navervej 10-12 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2015</u>	<u>2/4 - 31/12</u> <u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>199.407</b>	<b>185.974</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-188.941	-113.678
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>10.466</b>	<b>72.296</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-143.202	-97.335
<b>Resultat før skat</b>	<b>-132.736</b>	<b>-25.039</b>
2 Skat af årets resultat	29.100	4.500
<b>Årets resultat</b>	<b>-103.636</b>	<b>-20.539</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-103.636	-20.539
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-103.636</b>	<b>-20.539</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	5.766.525	5.867.579
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.766.525	5.867.579
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.766.525</b>	<b>5.867.579</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	33.600	4.500
	Andre tilgodehavender	195.156	154.138
	Tilgodehavender i alt	228.756	158.638
	Likvide beholdninger	164.472	46.690
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>393.228</b>	<b>205.328</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.159.753</b>	<b>6.072.907</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	-124.175	-20.539
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-74.175</b>	<b>29.461</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitut	3.247.780	3.405.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.247.780	3.405.700
	Kortfristet del af langfristet gæld	740.000	344.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.976	73.521
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.978.981	1.985.089
	Anden gæld	155.191	234.836
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.986.148	2.637.746
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.233.928</b>	<b>6.043.446</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.159.753</b>	<b>6.072.907</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2015	2/4 - 31/12 2014
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	57.640	19.408
Andre renteomkostninger	85.562	77.927
	<b>143.202</b>	<b>97.335</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-29.100	-4.500
	<b>-29.100</b>	<b>-4.500</b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	5.981.257	0
Tilgang i årets løb	87.887	5.981.257
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>6.069.144</b>	<b>5.981.257</b>
Afskrivninger 1. januar	-113.678	0
Årets afskrivninger	-188.941	-113.678
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-302.619</b>	<b>-113.678</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.766.525</b>	<b>5.867.579</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-20.539	0
Årets overførte overskud eller underskud	-103.636	-20.539
	<b>-124.175</b>	<b>-20.539</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.987.780	3.750.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-740.000</u>	<u>-344.300</u>
	<u><b>3.247.780</b></u>	<u><b>3.405.700</b></u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.387.000</u>	 <u>1.569.700</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.988 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.767 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med John Winther Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.