

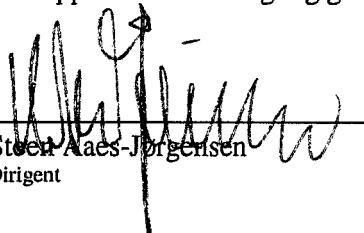
**Nexø Ejendomsinvestering ApS**  
Lene Haus Vej 21, 2., 7430 Ikast

CVR-nr. 36 41 78 11

**Årsrapport**

**1. juli - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2016.

  
Steen Aaes-Jørgensen  
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. juli - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 for Nexø Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

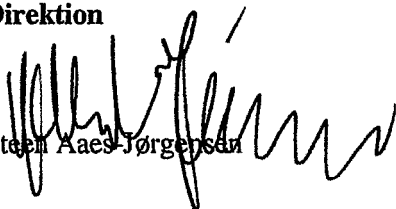
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

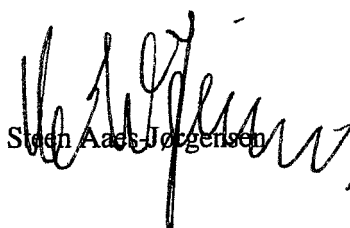
Ikast, den 3. marts 2016

### Direktion


  
Steen Aaes-Jørgensen

### Bestyrelse

  
Michael A. Christensen

  
Steen Aaes-Jørgensen

  
Lars Ternholt-Pedersen

  
Ken Posselt Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Nexø Ejendomsinvestering ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nexø Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli - 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. juli - 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 3. marts 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Kenn Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nexø Ejendomsinvestering ApS Lene Haus Vej 21, 2. 7430 Ikast
	CVR-nr.: 36 41 78 11 Stiftet: 28. oktober 2014 Hjemsted: Ikast-Brande Kommune Regnskabsår: 1. juli - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael A. Christensen Steen Aaes-Jørgensen Lars Ternholt-Pedersen Kent Posselt Pedersen
<b>Direktion</b>	Steen Aaes-Jørgensen
<b>Revision</b>	Partner Revision, statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S, Østergade 4-6, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Bolwerk A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomsværdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 7,5 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.143 t.kr. efter skat. Såfremt det anvendte afkastkrav på 7,5 % formindskes med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i opadgående retning med 1.494 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 454 t.kr. mod 42 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 229 t.kr. mod 664 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsår fra 30. juni til 31. december. Indeværende regnskabsår omfatter derfor perioden 1. juli til 31. december 2015.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nexø Ejendomsinvestering 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.

Der er valgt førtidsimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet at gælden ikke reguleres til kursværdi. Reguleringen af kursværdien på gæld pr. 31/12 2014 anses efter overgangsreglerne for amortiseret kostpris. Betydningen for resultat og egenkapital vurderes uvæsentlig.

Udover ovenstående er årsrapporten 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 posteringer 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### **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 Nexø Ejendomsinvestering 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/7 2015 - 31/12 2015</u>	<u>28/10 2014 - 30/6 2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>454.116</b>	<b>41.822</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.343	844.439
<b>Driftsresultat</b>	<b>494.459</b>	<b>886.261</b>
Andre finansielle indtægter	13.144	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-213.840	-33.843
<b>Resultat før skat</b>	<b>293.763</b>	<b>852.418</b>
3 Skat af årets resultat	-65.000	-188.000
<b>Årets resultat</b>	<b>228.763</b>	<b>664.418</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	228.763	664.418
<b>Disponeret i alt</b>	<b>228.763</b>	<b>664.418</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	12.453.659	12.612.532
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.453.659</u>	<u>12.612.532</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.453.659</u></b>	<b><u>12.612.532</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	2.252.001
Periodeafgrænsningsposter	0	3.671
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.255.672</u>
Likvide beholdninger	0	130.197
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.385.869</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.453.659</u></b>	<b><u>14.998.401</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	893.181	664.418
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.018.181</u></b>	<b><u>789.418</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	253.000	188.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>253.000</u></b>	<b><u>188.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.469.719	6.920.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.469.719</u>	<u>6.920.142</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	473.000	474.000
Gæld til pengeinstitutter	1.572.147	2.804.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	104.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.297	925.483
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.569.296	2.790.409
Anden gæld	70.019	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.712.759</u>	<u>7.100.841</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.182.478</u></b>	<b><u>14.020.983</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.453.659</u></b>	<b><u>14.998.401</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet afkastkrav på 7,50 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investerings- ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investerings- ejendommen med -1.465 t.kr. / +1.916 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning eller måling.

	1/7 2015 - 31/12 2015	28/10 2014 - 30/6 2015
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	88.296	26.184
Andre finansielle omkostninger	125.544	7.659
	<b>213.840</b>	<b>33.843</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	65.000	188.000
	<b>65.000</b>	<b>188.000</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	11.754.951	0
Tilgang i årets løb	8.284	11.754.951
Afgang i årets løb	<u>-207.500</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>11.555.735</u></b>	<b><u>11.754.951</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	857.581	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>40.343</u>	<u>857.581</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>897.924</u></b>	<b><u>857.581</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>12.453.659</u></b>	<b><u>12.612.532</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	664.418	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>228.763</u>	<u>664.418</u>
	<b><u>893.181</u></b>	<b><u>664.418</u></b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	473.000	4.735.698	6.942.719	7.394.142
	<u>473.000</u>	<u>4.735.698</u>	<u>6.942.719</u>	<u>7.394.142</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.454 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet transport i lejekontrakt.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bolwerk A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 277 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.