

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## **NENA Ejendomme ApS**

Syrenvej 47, Tåsinge  
5700 Svendborg

CVR-nr. 36 91 93 45

**Årsrapport 2015/16**  
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Svendborg, den 22. december 2016



Allan Illum Larsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger.....                                 | 3  |
| Ledelsespåtegning.....                                   | 4  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet ..... | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                           | 6  |
| Resultatopgørelse for året 2015/16 .....                 | 9  |
| Balance pr. 30. september 2016.....                      | 10 |
| Noter .....  | 12 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | NENA Ejendomme ApS<br>Syrenvej 47, Tåsinge<br>5700 Svendborg            |
|                      | CVR-nr.: 36 91 93 45  |
|                      | Etableret: 10. juni 2015  |
|                      | Hjemstedskommune: Svendborg   |
|                      | Regnskabsår: 10. juni - 30. september                                   |
| <b>Direktion</b>     | Allan Illum Larsen  |
| <b>Revisor</b>       | RevisorGruppen<br>v/Lilly Jeppesen<br>Vestergade 165A<br>5700 Svendborg |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Andelskassers Bank<br>Havnepladsen 3B<br>5700 Svendborg          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for NENA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. december 2016

### Direktion



Allan Illum Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i NENA Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for NENA Ejendomme ApS for regnskabsåret 10. juni 2015 - 30. september 2016, 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.

#### Konklusion

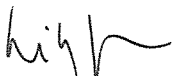
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. juni 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 22. december 2016

#### RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for NENA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.  
Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

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

|           |                 |                  |
|-----------|-----------------|------------------|
|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
| Bygninger | 50 år           | 75%              |

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Egenkapital - udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatte.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets koncerndeltagere. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Gæld til kredit- og realkreditinstitutter**

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16**

|   | <b>Note</b> | <u><b>2015/16</b></u> |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Bruttoresultat</b>   |             | <b>530.664</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |             | -39.425               |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   |             | <u><b>491.239</b></u> |
| Finansielle omkostninger  |             | -457.695              |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>33.544</b>         |
| Skat af årets resultat  |             | -7.300                |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <u><b>26.244</b></u>  |
| <br>  |             |                       |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |             |                       |
| Overført til næste år   |             | <u>26.244</u>         |
| <b>I alt</b>  |             | <u><b>26.244</b></u>  |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**

|                                       | Note | <u>2015/16</u>          | <u>10/6 2015</u>     |
|---------------------------------------|------|-------------------------|----------------------|
| <b>Aktiver</b>                        |      |                         |                      |
| Grunde og bygninger                   | 1    | <u>7.845.497</u>        | <u>0</u>             |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <u><b>7.845.497</b></u> | <u><b>0</b></u>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <u><b>7.845.497</b></u> | <u><b>0</b></u>      |
| <br>                                  |      |                         |                      |
| Likvide beholdninger                  |      | <u>9.205</u>            | <u>50.000</u>        |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     |      | <u><b>9.205</b></u>     | <u><b>50.000</b></u> |
| <br>                                  |      |                         |                      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <u><b>9.205</b></u>     | <u><b>50.000</b></u> |
| <br>                                  |      |                         |                      |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <u><b>7.854.702</b></u> | <u><b>50.000</b></u> |

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

|  | Note | <u>2015/16</u>   | <u>10/6 2015</u> |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Selskabskapital                                    |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 26.244           | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | 2    | <u>76.244</u>    | <u>50.000</u>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 7.300            | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <u>7.300</u>     | <u>0</u>         |
| Gæld til kreditinstitutter                         | 3    | 7.388.373        | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |      | <u>7.388.373</u> | <u>0</u>         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 150.876          | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 184.409          | 0                |
| Anden gæld   |      | 47.500           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |      | <u>382.785</u>   | <u>0</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <u>7.771.158</u> | <u>0</u>         |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <u>7.854.702</u> | <u>50.000</u>    |
| Hovedaktivitet                                     | 4    |                  |                  |
| Eventualposter                                     | 5    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                  |                  |

NOTER

|          |                                      |  |                            |
|----------|--------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>1</b> | <b>Materielle anlægsaktiver</b>      |  | <b>Grunde og bygninger</b> |
|          | Kostpris primo                       |  | 0                          |
|          | Årets tilgang                        |  | 7.884.922                  |
|          | <b>Kostpris ultimo</b>               |  | <b>7.884.922</b>           |
|          | Afskrivninger primo                  |  | 0                          |
|          | Årets af- og nedskrivninger          |  | -39.425                    |
|          | <b>Afskrivninger ultimo</b>          |  | <b>-39.425</b>             |
|          | <b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b> |  | <b>7.845.497</b>           |

|          |                           |                        |                          |               |
|----------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| <b>2</b> | <b>Egenkapital</b>        | <b>Selskabskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>  |
|          | Saldo primo               | 50.000                 | 0                        | 50.000        |
|          | Årets resultat            | 0                      | 26.244                   | 26.244        |
|          | <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>          | <b>26.244</b>            | <b>76.244</b> |

Selskabskapitalen består af 50 kapitalandele á kr. 1.000

|          |   |                  |             |
|----------|---|------------------|-------------|
| <b>3</b> | <b>Gæld til kreditinstitutter</b>       | <b>2015/16</b>   | <b>2015</b> |
|          | Gæld til kreditinstitutter              | 7.539.249        | 0           |
|          | Overført til kortfristet gæld           | -150.876         | 0           |
|          | <b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b> | <b>7.388.373</b> | <b>0</b>    |

Af den langfristede gæld forfalder kr. 6.868.000 til betaling efter mere end 5 år

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af domicilejendom til søsterselskabet Arnsen Stålproduktion ApS.

## NOTER

### 5 Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor selskab Arnsen Stålproduktion ApS for alt mellemværende med Andelskassen.

Forpligtelsen udgør 30/9 2016 6.966.374 kr.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr.7.750.000

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 7.845.497.