

Ejendomsselskabet af 2. december 2016

A/S

Værkstedsvvej 5, 4720 Præstø

CVR-nr. 36 93 86 84

Årsrapport

25. juni 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016.

Michael Zøhner-Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 25. juni 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25. juni 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet af 2. december 2016 A/S.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. juni 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 14. december 2016

Direktion

Per Bram Nielsen

Bestyrelse

Michael Zøhner-Pedersen
formand

Steen Witthøfft

Per Bram Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2. december 2016 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2. december 2016 A/S for regnskabsåret 25. juni 2015 - 30. juni 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet er stiftet ved en skattepligtig tilførsel af aktiver. Gæld til realkreditinstitut er ikke formelt blevet overført til selskabet. Selskabets ledelse er i dialog med realkreditinstitut om debtorskifte. Vi tager forbehold for klassifikationen af gælden til realkreditinsitut. Uden debtorskifte burde gælden have været anført som gæld til indskydende selskab og derved anden langfristet gæld.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. juni 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. december 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor

Martin S. Haaning
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 2. december 2016 A/S Værkstedvej 5 4720 Præstø
	CVR-nr.: 36 93 86 84 Regnskabsår: 25. juni - 30. juni
Bestyrelse	Michael Zøhner-Pedersen, formand Steen Witthøfft Per Bram Nielsen
Direktion	Per Bram Nielsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	NB Holding Solrød ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. december 2016 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 25. juni - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	132.425
2 Personaleomkostninger	-185.651
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.000
Driftsresultat	-123.226
Andre finansielle indtægter	1.250
3 Øvrige finansielle omkostninger	-248.081
Resultat før skat	-370.057
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-370.057
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-370.057
Disponeret i alt	-370.057

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>
Anlægsaktiver	
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	280.000
5 Investeringsejendomme	<u>14.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.380.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.380.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>23.542</u>
Tilgodehavender i alt	<u>23.542</u>
Likvide beholdninger	<u>36.550</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>60.092</u>
Aktiver i alt	<u>14.440.092</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>		<u>30/6 2016</u>
Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	500.000
7	Overført resultat	129.943
	Egenkapital i alt	<u>629.943</u>
Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	5.276.452
	Deposita	436.550
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.713.002</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	501.877
9	Gæld til pengeinstitutter	6.431.488
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	170.811
10	Anden gæld	810.156
	Periodeafgrænsningsposter	182.815
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.097.147</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.810.149</u>
	Passiver i alt	<u>14.440.092</u>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
12	Eventualposter	

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af ejendomme.

2015/16

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager

185.651

185.651

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

248.081

248.081

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 25. juni 2015

0

Tilgang i årets løb

350.000

Kostpris 30. juni 2016

350.000

Af- og nedskrivninger 25. juni 2015

0

Årets afskrivninger

-70.000

Af- og nedskrivninger 30. juni 2016

-70.000

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016

280.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>
5. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	14.100.000
Kostpris 30. juni 2016	<u>14.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>14.100.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>	
6. Virksomhedskapital	
Virksomhedskapital 25. juni 2015	500.000
	<u>500.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>	
7. Overført resultat	
Overført resultat 25. juni 2015	500.000
Årets overførte overskud eller underskud	-370.057
	<u>129.943</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.778.329
Heraf forfalder inden for 1 år	-501.877
	<u>5.276.452</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.268.944</u>
9. Gæld til pengeinstitutter	
Gæld til pengeinstitutter henstår rentefrit.	

Noter

30/6 2016

10. Anden gæld

Af anden gæld udgør 689 tkr. gæld til tidligere koncernforbundet selskab. Gælden henstår uforrentet på lige vilkår med selskabets aftale med pengeinstitut om rentefrihed.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.778 t.kr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 10 mio.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.431 tkr. Ejerpantebrev giver pante i ejendom som er indregnet i balancen til 10 mio.kr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut på 6.431 tkr. er deponeret ejerpantebrev på nominelt 1 mio.kr. i ejendom der i balancen er indregnet til en værdi på 1,1 mio.kr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut på 6.431 tkr. er deponeret ejerpantebrev på nominelt 2,5 mio.kr i ejendomme der i balancen er indregnet til en værdi på 3 mio.kr.

Til sikkerhed for selskabet forpligtelser overfor ejerforeninger, har selskabet stillet ejerpantebreve på i alt 120 tkr.. Regnskabsmæssig værdi af ejendommene udgør 3 mio.kr.

Noter

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NB Holding Solrød ApS, CVR-nr. 34602069 som administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.