

NV 42-44 ApS

CVR-nr. 36 95 82 51

Rovsinggade 88
2200 København N

Årsrapport 2016

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 29. maj 2017

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Årsrapport 1. januar – 31. december	9

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for NV 42-44 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

Direktion:

Peter Daugaard Svendsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i NV 42-44 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NV 42-44 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at de opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, med mindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugeren træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet

besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i de forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde, er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kongens Lyngby, den 29. maj 2017

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma
Cvr 21598402

Kristian Pryds
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser overskud efter skat på 5.148 tkr. Årets resultat er som forventet. For 2017 forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NV 42-44 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning af varer og tjenesteydelser medtages på fakturerings tidspunktet.

Vareforbrug

Udgifter til færdigvarer og hjælpematerialer indeholder årets køb samt årets ændring i beholdningen af færdigvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter indeholder årets afholdte udgifter af primær karakter i forhold til hovedformålet.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter samt urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender og gæld i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Selskabet indgår i acontoskatteordningen. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen indgår i finansielle indtægter og udgifter.

Udskudt skat

Udskudt skat hensættes med 22 % af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balancen

Investeringsjendomme

Grunde- og bygninger der er selskabets investeringsaktiver, optages til skønnet markedsværdi, baseret på en ekstern vurdering, forhandlinger med uafhængig 3. mand eller en værdi beregnet ud fra en DFC-model. Indregning af værdireguleringer foretages i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgifter.

Årsrapport 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	1	-85.238	-529.522
Værdiregulering til markedsværdi		7.402.110	1.000.000
Resultat af primær drift		7.316.872	470.478
Finansielle indtægter		10.510	0
Finansielle udgifter	2	-727.177	-192.470
Ordinært resultat før skat		6.600.205	278.008
Skat af ordinært resultat	3	-1.452.200	-61.200
Årets resultat		5.148.005	216.808
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		5.148.005	216.808
		5.148.005	216.808

Årsrapport 1. januar – 31. december

Balance 31. december

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Investeringsjendomme		35.000.000	21.674.407
Anlægsaktiver i alt	4	35.000.000	21.674.407
Andre tilgodehavender		168.300	76.352
Tilgodehavender i alt		168.300	76.352
Likvide beholdninger		288	558.078
Omsætningsaktiver i alt		168.588	634.430
AKTIVER I ALT		35.168.588	22.308.837
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud		5.364.813	216.808
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt	5	5.414.813	266.808
Udskudt skat		1.513.400	61.200
Hensættelser i alt		1.513.400	61.200
Gæld til realkreditinstitutter		14.941.144	16.371.000
Kreditinstitutter i øvrigt		3.602.637	10.009
Deposita og forudbetalt leje		196.306	58.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.632	92.712
Gæld tilknyttede virksomheder		8.838.959	5.184.452
Anden gæld		556.697	263.665
Gældsforpligtelser i alt		28.240.375	21.980.829
PASSIVER I ALT		35.168.588	22.308.837
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.	6		

Årsrapport 1. januar– 31. december

Noter

1 Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige hensyn fremgår omsætning og vareforbrug ikke af regnskabet. Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 til at sammenlægge posterne.

2 Finansielle udgifter

	2016	2015
Renter prioritetsgæld	623.534	192.461
Øvrige finansielle udgifter	103.643	9
	<u>727.177</u>	<u>192.470</u>

3 Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets ændring i udskudt skat	1.452.200	61.200
	<u>1.452.200</u>	<u>61.200</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo	20.674.407
Årets tilgang	5.923.483
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>26.597.890</u>
Værdireguleringer primo	1.000.000
Årets værdireguleringer	7.402.110
Værdireguleringer vedrørende afgang	0
Værdireguleringer 31. december	<u>8.402.110</u>
Bogført værdi 31. december	<u><u>35.000.000</u></u>

Investeringsejendommens dagsværdi er forsigtigt baseret på forhandlinger med 3. mand.

Årsrapport 1. januar– 31. december

5 Egenkapital

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2016
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	216.808	0	5.148.005	5.364.813
Foreslået udbytte	0	0	0	0
	<u>266.808</u>	<u>0</u>	<u>5.148.004</u>	<u>5.414.813</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Selskabets grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.