

---

**Næblerød Ejendomsselskab ApS**

Strandhøjen 1, 3600 Frederikssund

CVR. NR. 37 59 23 74

---

**Årsrapport**

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære  
Generalforsamling den 20. februar 2018



---

Peter Næblerød Madsen  
Dirigent

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Indholdsfortegnelse.....</b>	<b>2</b>
<b>Selskabsoplysninger.....</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning.....</b>	<b>4</b>
<b>Revisionspåtegning.....</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning.....</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse.....</b>	<b>7</b>
<b>Aktiver.....</b>	<b>8</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>9</b>
<b>Noter.....</b>	<b>10-12</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis.....</b>	<b>13-15</b>

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Næblerød Ejendomsselskab ApS Strandhøjen 1 3600 Frederikssund
<b>Direktion</b>	Peter Næblerød Madsen Strandhøjen 1 3600 Frederikssund
<b>Bestyrelse</b>	Selskabet har ingen bestyrelse
<b>Revisor</b>	Michael Kappelhøj Registreret revisor FSR - danske revisorer Smidstrup Strandvej 69, 1. 3250 Gilleleje

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Næblerød Ejendomsselskab ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver,  
passiver, og finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision som opfyldte.

Frederikssund den 20. februar 2018



---

Peter Næblerød Madsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Næblerød Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Næblerød Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Gilleleje, den 20. februar 2018

Michael Kappelhøj, Registreret revisor CVR-nr. 18485907



Michael Kappelhøj

Registreret revisor FSR - danske revisorer

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål og væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom samt dermed forbundne aktiviteter.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret repræsenterer det første år med fuld udlejningsdrift.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den forventede udvikling**

Selskabet forventer fortsat positive resultater i de kommende år.

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
**Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Noter	<u>2016-2017</u>	<u>2015-2016</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>239.400</b>	<b>12.800</b>
Andre driftsudgifter	<u>-87.808</u>	<u>-46.388</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>151.592</b>	<b>-33.588</b>
2 Afskrivninger	<u>-20.173</u>	<u>-18.562</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>131.419</b>	<b>-52.150</b>
3 Finansielle indtægter	0	0
4 Finansielle omkostninger	<u>-92.533</u>	<u>-20.878</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>38.886</b>	<b>-73.028</b>
5 Skat af årets resultat	<u>7.238</u>	<u>19.954</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>46.124</u></b>	<b><u>-53.074</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført overskud	<u>46.124</u>	<u>-53.074</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>46.124</u></b>	<b><u>-53.074</u></b>

Næblerød Ejendomsselskab ApS  
**Balance pr. 30. september 2017**

Noter	<u>2016-2017</u>	<u>2015-2016</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>	2.290.049	2.269.958
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>2.290.049</u>	<u>2.269.958</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Deposita	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>2.290.049</u>	<u>2.269.958</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgode hos tilknyttede virksomheder	27.192	55.124
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	3.605	4.720
	<u>30.797</u>	<u>59.844</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>	<u>107.044</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>137.841</u>	<u>59.844</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.427.890</u>	<u>2.329.802</u>



Næblerød Ejendomsselskab ApS  
**Balance pr. 30. september 2017**

Noter	<u>2016-2017</u>	<u>2015-2016</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>7 EGENKAPITAL</b>		
8 Anpartskapital	50.000	50.000
Overført overskud	-6.950	-53.074
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	<u>43.050</u>	<u>-3.074</u>
<b>9 HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Selskabsskat	0	0
Kreditinstitutter	1.122.450	1.177.450
	<u>1.122.450</u>	<u>1.177.450</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Selskabsskat	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	53.010	50.800
Gæld tilknyttede virksomheder	5.000	5.000
Kreditinstitutter	0	1.270
Deposita	19.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Anden gæld	1.184.880	1.098.356
	<u>1.262.390</u>	<u>1.155.426</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<u>2.384.840</u>	<u>2.332.876</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>2.427.890</u>	<u>2.329.802</u>
11 Nærtstående parter		
12 Pantsætninger/leasingforpligtelser		

## Næblerød Ejendomsselskab ApS

Noter	2016-2017	2015-2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke beskæftiget personale		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	18.562	18.562
Driftsmateriel og inventar	0	0
	<b>18.562</b>	<b>18.562</b>
Tab/(gevinst) ved salg af anlægsaktiver	0	0
I alt	<b>18.562</b>	<b>18.562</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra anlægsaktiver	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver (tilgodehavender)	0	0
Andre finansielle omkostninger	0	0
I alt	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets ændring i udskudt skat	-7.238	-19.954
I alt	<b>-7.238</b>	<b>-19.954</b>

Negativ selskabsskat er aktiveret under andre tilgodehavender.

Selskabet indgår fra 4. april 2016 i obligatorisk sambeskatning med moderselskabet

Næblerød Holding ApS, cvr. nr. 37592226

## Næblerød Ejendomsselskab ApS

### Noter, fortsat

#### 6 Materielle anlægsaktiver

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris primo	2.288.520	0
Årets tilgang	40.264	2.288.520
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>2.328.784</u>	<u>2.288.520</u>
Afskrivninger primo	18.562	0
Årets afskrivninger	20.173	18.562
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>38.735</u>	<u>18.562</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>2.290.049</u></b>	<b><u>2.269.958</u></b>

Ejendommen Elsenbakken 5 er i 2016, offentligt vurderet til kr. 1.500.000

<b><u>Driftsmateriel og inventar</u></b>	<b><u>2016-2017</u></b>	<b><u>2015-2016</u></b>
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Heraf udgør leasede aktiver</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tab ved salg af driftsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 7 Egenkapitalopgørelse

	ApS-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	50.000	-53.074	0	-3.074
Årets resultat		46.124	0	46.124
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Egenkapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>-6.950</u>	<u>0</u>	<u>43.050</u>

## Næblerød Ejendomsselskab ApS

### Noter

#### 8 Ændringer i selskabskapitalen inden for de seneste 5 år

##### ApS-kapital

Selskabet er stiftet d. 4. april 2006 med en selskabskapital på kr. 50.000, der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden.

#### 9 Hensættelser til udskudt skat

Under forudsætning af positiv indtjening og uændret beskatningsprocent, er beløbet beregnet således:

Driftsmidler	Bogført værdi	Skattemæssig værdi	Forskel
Driftsmidler	0	0	0
Skattemæssigt underskud			-123.671
Beregningsgrundlag			<u>-123.671</u>
Udskudt skat 22,0 % ovenstående udgør			-27.192
Eventualskat primo, 22,0 %			<u>-19.954</u>
Forskydning			<u>-7.238</u>
Negativ udskudt skat aktiveres under andre tilgodehavender			

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

##### Gæld til Kreditinstitutter forfalder således:

Efter 5 år	897.450	965.450
Mellem 1 og 5 år	<u>225.000</u>	<u>212.000</u>
Langfristet i alt	1.122.450	1.177.450
Inden for et år	<u>53.010</u>	<u>50.800</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u><u>1.175.460</u></u>	<u><u>1.228.250</u></u>

#### 11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Peter Næblerød Madsen, direktør

Anparternes stemmerettigheder besiddes af:

Selskabsnavn:

Hjemsted:

Næblerød Holding ApS

Frederikssund

Cvr. nr. 37 59 22 26

##### Transaktioner med nærtstående parter

Ingen.

#### 12 Pantsætninger/leasingforpligtelser.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

# Næblerød Ejendomsselskab ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Næblerød Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer affinansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 de er sandsynlige, og kan måles pålideligt.

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt fra udlejning af erhvervsejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Selskabet beskæftiger ikke personale

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Afskrivning.

Afskrivninger er baseret på lineære driftsøkonomiske afskrivninger, beregnet på grundlag af aktivernes forventede brugstid.

Der anvendes følgende åremål for afskrivning:

Ejendom	25 år lineært
Driftsmidler m.v.	5 år lineært

../

## Næblerød Ejendomsselskab ApS

*Anvendt regnskabspraksis fortsat..*

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kanføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### Materielle anlægsaktiver.

Anlægsaktiver, driftsmateriel og inventar optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

#### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender.

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris med fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til dagspris på balancetidspunktet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital og udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

../

## Næblerød Ejendomsselskab ApS

*Anvendt regnskabspraksis fortsat..*

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat vil som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.