

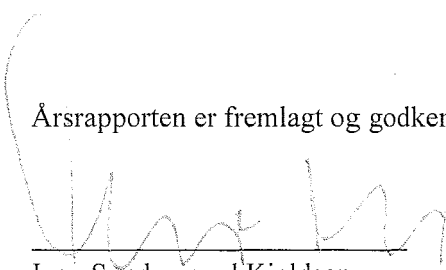
Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS

CVR-nr. 34 48 79 60

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8/4 2014.



Ivan Søndergaard Kjeldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 17. marts 2014

Direktion



Henrik Pagh Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

Herning, den 17. marts 2014

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Allan Bjørn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS Nybovej 17 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 34 48 79 60
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Pagh Mortensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af investering og administration af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 195 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.363 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Reetablering af egenkapitalen

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen, og er derfor omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer egenkapitalen reetableret gennem indtjening i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS 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.

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 nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindbetalinger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

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

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.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	195.219	395.050
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.050.000	-3.662
Driftsresultat	-1.854.781	391.388
Andre finansielle indtægter	4.465	15.140
2 Andre finansielle omkostninger	-172.601	-373.875
Resultat før skat	-2.022.917	32.653
3 Skat af årets resultat	660.250	-23.250
Årets resultat	-1.362.667	9.403
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.135.221
Disponeret fra overført resultat	-1.362.667	-1.125.818
Disponeret i alt	-1.362.667	9.403

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	6.450.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.450.000</u>	<u>8.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.450.000</u>	<u>8.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	24.453
Tilgodehavende selskabsskat	21.215	7.765
Periodeafgrænsningsposter	0	9.374
Tilgodehavender i alt	<u>21.215</u>	<u>41.592</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.135.221
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>1.135.221</u>
Likvide beholdninger	<u>211.030</u>	<u>334.543</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>232.245</u>	<u>1.511.356</u>
Aktiver i alt	<u>6.682.245</u>	<u>10.011.356</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2013	2012
Egenkapital		
5 Anpartskapital	80.000	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	620.341
7 Overført resultat	-50.027	558.815
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.135.221
Egenkapital i alt	29.973	2.394.377
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.122.650	1.778.300
Hensatte forpligtelser i alt	1.122.650	1.778.300
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	4.963.174	5.049.404
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.963.174	5.049.404
Kortfristet del af langfristet gæld	83.177	53.164
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.850	0
Anden gæld	474.421	736.111
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	566.448	789.275
Gældsforpligtelser i alt	5.529.622	5.838.679
Passiver i alt	6.682.245	10.011.356

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Reetablering af egenkapitalen

Selskabet har tabt mere end halvdelen af egenkapitalen, og er derfor omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer egenkapitalen reetableret gennem indtjening i de kommende år.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	172.601	373.875
	<u>172.601</u>	<u>373.875</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-4.600	19.850
Årets regulering af udskudt skat	-442.250	3.400
Regulering af udskudt skat som følge af ændring i selskabsskatteprocenten	-213.400	0
	<u>-660.250</u>	<u>23.250</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	8.500.000	8.500.000
Kostpris 31. december 2013	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	-2.050.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	<u>-2.050.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>6.450.000</u>	<u>8.500.000</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2013	80.000	80.000
	80.000	80.000
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	0	620.341
	0	620.341
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	558.815	1.684.633
Årets overførte overskud eller underskud	-1.362.667	-1.125.818
Regulering af valuterminkontrakt	133.484	0
Overført fra reserve for nettoopskrivning	620.341	0
	-50.027	558.815
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.135.221
	0	1.135.221
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	5.046.351	5.102.568
	5.046.351	5.102.568
Heraf forfalder inden for 1 år	-83.177	-53.164
	4.963.174	5.049.404
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.602.686	4.747.767
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.046 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 6.450 t.kr.		

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hetila Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.