

*Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS*

*Nygade 3-5  
4900 Nakskov*

*CVR-nummer: 29326223*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2012*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/5 2013



\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS Nygade 3-5 4900 Nakskov
	E-mail: selohse@mail.dk
	CVR-nr.: 29 32 62 23
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Svend-Erik Lohse
<b>Revisor</b>	DAN REVISION NAKSKOV A/S Danagade 11 4900 Nakskov
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning m.v.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 18. 05 2013 på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS, .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 8/4 2013

Direktion



Svend-Erik Lohse

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS,

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS, for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vor 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, anser vi den fortsatte drift for betinget af, at udlejningsforhold kan fortsætte på uændrede vilkår.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**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.

Nakskov, den 15 / 4 2013

DAN REVISION NAKSKOV A/S



Bente Clausen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af administration af ejendomme.

### **Udsædvanlige forhold**

Ingen

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens overbevisning at driften i de kommende år også vil give overskud, og selskabets fortsatte drift dermed sikret.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS, for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

RESULTATOPGØRELSE  
1. januar 2012 til 31. december 2012

	2012	2011
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>730.001</b>	<b>684.156</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	62.137-	62.137-
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>667.864</b>	<b>622.019</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv. ....	0	106.198
Andre finansielle indtægter .....	0	290
Andre finansielle omkostninger .....	482.319-	621.643-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>185.545</b>	<b>106.864</b>
Skat af årets resultat.....	3.115	62.016-
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>188.660</b>	<b>44.848</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	188.660	44.848
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>188.660</b>	<b>44.848</b>

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	2012	2011
Grunde og bygninger.....	9.208.972	9.252.011
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	175.736	194.834
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9.384.708</b>	<b>9.446.845</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>9.384.708</b>	<b>9.446.845</b>
Andre tilgodehavender .....	0	829
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>829</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>463.402</b>	<b>290.027</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>463.402</b>	<b>290.856</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>9.848.110</b>	<b>9.737.701</b>

## BALANCE PR. 31. december 2012

## PASSIVER

	2012	2011
Selskabskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	362.827	174.167
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>562.827</b>	<b>374.167</b>
Hensættelser til eventualskat .....	205.892	209.007
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>205.892</b>	<b>209.007</b>
Prioritetsgæld.....	8.974.723	9.049.044
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.974.723</b>	<b>9.049.044</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3-	0
Anden gæld.....	99.564	100.573
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	5.107	4.910
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>104.668</b>	<b>105.483</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>9.079.391</b>	<b>9.154.527</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.848.110</b>	<b>9.737.701</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	174.167	188.660	362.827
	<u>374.167</u>	<u>188.660</u>	<u>562.827</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Ejendommen, Nygade 3-5, 4900 Nakskov**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

	Nominelt	Navn
676.300 Eur.	DLR Kredit	Kontantlån med mulighed for afdragsfrihed
3.500.000 kr.	Spar Lolland	Ejerpantebrev, hovedstolen tilskrives rente opr. lyst for kr. 360.000

Anparter i selskabet er stillet til sikkerhed for mellemværende med Spar Lolland, ligesom der er personlig kaution fra anpartshaver.