


*Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS
Nygade 3-5
4900 Nakskov*

CVR-nummer: 29326223

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2013*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/5 2014



Dirigent,

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Svend-Erik Lohse
Pengeinstitut	Jyske Bank Nygade 4 4900 Nakskov
Advokat	Advokat Svend Kinch Nygade 1A 4900 Nakskov
Revisor	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
Hovedaktivitet	Udlejning m.v.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. 05 2014 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 8/4 2014

Direktion

Svend-Erik Lohse



Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Nakskov, den 17/5 2014

Dirigent



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 2013, 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 vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets grunde og bygninger er indregnet i balancen med 9.208.972 kr. svarende til den oprindelige anskaffelsessum incl. forbedringer, fratrukket afskrivninger. På baggrund af beregninger med en kapitaliseringsfaktor på 7, skønnes realisationsværdien at være ca. 6. mill. lavere.

Vi anser den fortsatte drift betinget af at der kan opnås udlejningsforhold der kan dække alle omkostninger i selskabet.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 24 / 4 2014

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer


Bente Clausen

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Da lejeniveauet i området er påvirket af mange ledige butikslokaler, er der indgået aftale med lejer om at nedsætte lejen for butiklokalet

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men da butikslokalerne stadigvæk er udlejet og udviklingen i området synes at gå den rigtige vej, er der forventninger til at resultatet fremadrettet kan blive forbedret, og selskabets fortsatte drift dermed sikret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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 2013 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.

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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
BRUTTOFORTJENESTE	327.512	730.001
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	62.137-	62.137-
DRIFTSRESULTAT	265.375	667.864
Indtægter af andre kapitalandele mv.	68	0
Andre finansielle omkostninger.....	441.263-	482.319-
RESULTAT FØR SKAT	175.820-	185.545
Skat af årets resultat.....	137.363	3.115
ÅRETS RESULTAT	38.457-	188.660
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	38.457-	188.660
DISPONERET I ALT	38.457-	188.660

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
AKTIVER

	2013	2012
Grunde og bygninger.....	9.165.933	9.208.972
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	156.638	175.736
Materielle anlægsaktiver.....	9.322.571	9.384.708
ANLÆGSAKTIVER.....	9.322.571	9.384.708
Likvide beholdninger.....	0	463.402
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	463.402
AKTIVER.....	9.322.571	9.848.110

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

	2013	2012
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	324.370	362.827
2 EGENKAPITAL.....	524.370	562.827
Hensættelse til udskudt skat	68.529	205.892
HENSATTE FORPLIGTELSER	68.529	205.892
Prioritetsgæld.....	8.370.897	8.974.723
Langfristede gældsforpligtelser.....	8.370.897	8.974.723
Kreditinstitutter.....	335.293	0
Anden gæld.....	18.171	99.561
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.311	5.107
Kortfristede gældsforpligtelser	358.775	104.668
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.729.672	9.079.391
PASSIVER	9.322.571	9.848.110
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

NOTER

	2013	2012	
1 Usikkerhed om fortsat drift			
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet årets resultat er negativt, det påregnes dog at resultatet igen kan blive positivt. Ligeledes forventes det, at selskabets bankforbindelse stadigvæk står bag selskabet. Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.			
2 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	362.827	38.457-	324.370
	<u>562.827</u>	<u>38.457-</u>	<u>524.370</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Ejendommen, Nygade 3-5, 4900 Nakskov**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

676.300 Eur.	Nominelt Navn	
		DLR Kredit Kontantlån med mulighed for afdragsfrihed

3.500.000 kr.		Jyske Bank Ejerpantebrev, hovedstolen tilskrives rente opr. lyst for kr. 360.000
---------------	--	---

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

4 Nærtstående parter

Svend Erik Lohse ejer 100% anparterne i Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS

Butiksløkalerne i ejendommen Nygade 3-5 er lejet ud til anpartshaver Svend Erik Lohses private virksomhed Lohse, der forhandler dametøj m.v.

Den fastsatte husleje for butiksløkal m.v. anses for at være til markedslejen for området.