

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

CVR-nr: 29 32 62 23

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2014*

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/5 2015



Dirigent,

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

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
23. 05 2015
på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 19/4 2015

Direktion



Svend-Erik Lohse

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nygade 3 - 5, Nakskov ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014 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 revisors Etiske 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.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven, med undtagelse af ejendomme, der jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, er indregnet til kostpris med foretagne afskrivning. Regnskabet er udarbejdet til det formål der er beskrevet i regnskabet. Regnskabet kan således være uegnet til andre formål.

Nakskov, den 20/4 2015

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer


Bente Clausen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 butikslokalet

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 2014 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

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	200 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Den bogførte værdi af grunde og bygninger udgør kr. 9.122.894

Den offentlige ejendomsvurdering udgør i 2014 kr. 2.800.000

Ved brug af en kapitaliseringsfaktor på 7, skulle ejendommens værdi være reduceret med ca. 6. mill. i forhold til den bogførte værdi.

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 acontoskatte.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2014

	2014	2013
BRUTTOFORTJENESTE	241.728	327.512
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	62.137-	62.137-
DRIFTSRESULTAT	179.591	265.375
Indtægter af andre kapitalandele mv.	11.308	68
Andre finansielle omkostninger	399.794-	441.263-
RESULTAT FØR SKAT	208.895-	175.820-
Skat af årets resultat	51.805	137.363
ÅRETS RESULTAT	157.090-	38.457-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	157.090-	38.457-
DISPONERET I ALT	157.090-	38.457-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

	2014	2013
Grunde og bygninger.....	9.122.894	9.165.933
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	137.540	156.638
Materielle anlægsaktiver.....	9.260.434	9.322.571
ANLÆGSAKTIVER.....	9.260.434	9.322.571
AKTIVER	9.260.434	9.322.571

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
PASSIVER

	2014	2013
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat.....	167.280	324.370
2 EGENKAPITAL.....	367.280	524.370
Hensættelse til udskudt skat	16.724	68.529
HENSATTE FORPLIGTELSER	16.724	68.529
Prioritetsgæld.....	5.034.107	8.370.897
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.034.107	8.370.897
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	3.325.496	0
Kreditinstitutter	477.208	335.293
Anden gæld.....	34.096	18.171
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5.523	5.311
Kortfristede gældsforpligtelser	3.842.323	358.775
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.876.430	8.729.672
PASSIVER	9.260.434	9.322.571
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

NOTER

2014

2013

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.

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	324.370	157.090-	167.280
	<u>524.370</u>	<u>157.090-</u>	<u>367.280</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.370.897	8.359.603	3.325.496	4.314.803
	<u>8.370.897</u>	<u>8.359.603</u>	<u>3.325.496</u>	<u>4.314.803</u>

NOTER

2014

2013

4 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.		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.

5 Nærtstående parter

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

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