

NAC Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 05 70 43

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.05.13

Jørgen Behmt Pedersen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aalborg
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 14 |
| Noter | 15 - 16 |

Selskabet

NAC Ejendomme ApS
Havnepladsen 12, Byg 10
9900 Frederikshavn
Telefon: 86 13 44 70
Telefax: 86 13 44 71
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 31 05 70 43

Direktion

Helge Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for NAC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 24. maj 2013

Direktionen

Helge Hansen

Til kapitalejeren i NAC Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for NAC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabets ejendom er indregnet i balancen med 3,25 mio. DKK. Ledelsen har ikke nedskrevet ejendommen til genindvindingsværdi, hvilket er en afvigelse fra årsregnskabsloven. Selskabets regnskabsmateriale indeholder ikke informationer om ejendommens genindvindingsværdi. Som følge heraf har det ikke været muligt at opgøre indvirkningen af den manglende nedskrivning af ejendommen til genindvindingsværdi på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 24. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 23.078 mod DKK -29.355 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.046.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

| Note | 2012 DKK | 2011 DKK |
|---|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 201.853 | 188.592 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0 | -5.788 |
| Resultat af primær drift | 201.853 | 182.804 |
| 1 Andre finansielle indtægter | 462 | 438 |
| 2 Andre finansielle omkostninger | -205.622 | -180.397 |
| Finansielle poster i alt | -205.160 | -179.959 |
| Resultat før skat | -3.307 | 2.845 |
| 3 Skat af årets resultat | 26.385 | -32.200 |
| Årets resultat | 23.078 | -29.355 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 23.078 | -29.355 |
| I alt | 23.078 | -29.355 |

| AKTIVER | | 31.12.12 | 31.12.11 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Grunde og bygninger | 3.250.000 | 3.250.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 3.250.000 | 3.250.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.250.000 | 3.250.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 9.501 | 9.039 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 26.385 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 35.886 | 9.039 |
| | Likvide beholdninger | 12.764 | 15.496 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 48.650 | 24.535 |
| | Aktiver i alt | 3.298.650 | 3.274.535 |

| PASSIVER | | 31.12.12 | 31.12.11 |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | -126.046 | -149.124 |
| 4 | Egenkapital i alt | -1.046 | -24.124 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.356.983 | 1.385.892 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 1.592.692 | 1.567.094 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.949.675 | 2.952.986 |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 103.634 | 121.639 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.948 | 39.750 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 51.569 | 0 |
| | Anden gæld | 153.870 | 184.284 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 350.021 | 345.673 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 3.299.696 | 3.298.659 |
| | Passiver i alt | 3.298.650 | 3.274.535 |
| 6 | Sikkerhedsstillelser | | |

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 100% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0% |

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

| | |
|------|------|
| 2012 | 2011 |
| DKK | DKK |

1. Andre finansielle indtægter

| | | |
|--|-----|-----|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 462 | 438 |
| I alt | 462 | 438 |

2. Andre finansielle omkostninger

| | | |
|---|---------|---------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 2.419 | 6.006 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 203.203 | 174.391 |
| I alt | 205.622 | 180.397 |

3. Skatter

| | | |
|---------------------|---------|--------|
| Årets aktuelle skat | -26.385 | 0 |
| Årets udskudte skat | 0 | 32.200 |
| I alt | -26.385 | 32.200 |

4. Egenkapital

| | | |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|-------------|----------------------|----------------------|

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

| | | |
|---------------------------------|---------|----------|
| Saldo pr. 01.01.12 | 125.000 | -149.124 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 23.078 |
| Saldo pr. 31.12.12 | 125.000 | -126.046 |

5. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.12 | Gæld i alt 31.12.11 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 49.484 | 1.164.267 | 1.406.467 | 1.451.775 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 54.150 | 1.337.318 | 1.646.842 | 1.622.850 |
| I alt | 103.634 | 2.501.585 | 3.053.309 | 3.074.625 |

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der givet pant i ejendommen beliggende Nyhavn 31C kld., 1051 København K., t.EUR 211.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i ejendommen beliggende Nyhavn 31C kld., 1051 København K., t.DKK 1.450.