

***Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS***

*Industrivej 10 - 12  
4700 Næstved*

*CVR-nummer: 28287445*

***ÅRSRAPPORT***

*1. juli 2011 til 30. juni 2012*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2012

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2011/2012 for Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, 7. september 2012

I direktionen:

---

Torben Ole Edelgaard

I bestyrelsen:

---

Tage Jensen  
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne i Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS**

***Påtegning på årsregnskabet***

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Sj, den            /            2012

Grønborg Revision

Steffen Grønborg  
Registreret Revisor FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS  
Industrivej 10 - 12  
4700 Næstved

Telefon: 55 72 10 88

CVR-nr: 28287445

Stiftet: 6. december 2004

Regnskabsår: 2011/2012

**Direktion:** Torben Ole Edelgaard  
Sandageren 17  
4700 Næstved

**Bestyrelse:** Tage Jensen  
Søborg Hovedgade 5  
2870 Dyssegaard

**Revision:** Grønborg Revision  
Registreret Revisor FSR - Danske revisorer  
Vesterbro 9, 4500 Nykøbing Sj.  
Valbygårdsvej 33, 1., 2500 Valby

**Pengeinstitut:** Sparekassen Lolland  
Brogade 6  
4700 Næstved

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Investerings ejendommens driftsomkostninger**

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 deklareres.

### **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 direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NV3 Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten og nettoopskrivninger efter skat bindes i posten ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver” under egenkapitalen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger (ej investeringsejendomme)	25 år	10 %
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	0 - 10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 - 10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som afskrivninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten og nettoopskrivninger efter skat bindes i posten ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver” under egenkapitalen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### **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.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2011 til 30. JUNI 2012

	2011/12	2010/11
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>255.486</b>	<b>247.588</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	106.948-	106.948-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>148.538</b>	<b>140.640</b>
Andre finansielle indtægter .....	24.094	2.016
Øvrige finansielle omkostninger .....	119.663-	104.030-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>52.969</b>	<b>38.626</b>
2 Skat af årets resultat.....	13.250-	9.800-
<b>Årets Resultat</b> .....	<b>39.719</b>	<b>28.826</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	39.719	28.826
Overført resultat.....	0	0
<b>DISPONERET I alt</b> .....	<b>39.719</b>	<b>28.826</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2012  
AKTIVER

	2012	2011
3 Grunde og bygninger .....	3.000.000	3.000.000
3 Produktionsanlæg og maskiner.....	71.376	178.324
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.071.376</b>	<b>3.178.324</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>3.071.376</b>	<b>3.178.324</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	744.013	489.687
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>744.013</b>	<b>489.687</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>72</b>	<b>84</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>744.085</b>	<b>489.771</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>3.815.461</b>	<b>3.668.095</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2012  
PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
<b>4 Egenkapital.....</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
5 Hensættelse til udskudt skat .....	75.700	62.450
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>75.700</b>	<b>62.450</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.995.575	3.119.682
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.995.575</b>	<b>3.119.682</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	124.107	120.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.998	11.730
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	337.362	92.536
Anden gæld.....	36.000	32.428
Udbytte for regnskabsåret.....	39.719	28.826
Ikke hævet udbytte for tidligere regnskabsår .....	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>544.186</b>	<b>285.963</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.539.761</b>	<b>3.405.645</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>3.815.461</b>	<b>3.668.095</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2011/12	2010/11
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Produktionsanlæg og maskiner.....	106.948	106.948
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>106.948</b>	<b>106.948</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	13.250	9.800
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>13.250</b>	<b>9.800</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris, primo .....	2.433.802	855.585
Kostpris 30. juni 2012	2.433.802	855.585
Af-/nedskrivninger, primo .....	566.198	677.261-
Årets af-/nedskrivninger .....	0	106.948-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2012	566.198	784.209-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>71.376</b>
<b>4 Egenkapital</b>	Primo	Ultimo
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>5 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver.....	3.071.376	2.046.132	1.025.244
Omsætningsaktiver .....	744.085	744.085	0
	<u>3.815.461</u>	<u>2.790.217</u>	<u>1.025.244</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 25% heraf.....</b>			<u><u>75.700</u></u>

2012

2011

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.240.125	3.119.682	124.107	2.460.234-
	<u>3.240.125</u>	<u>3.119.682</u>	<u>124.107</u>	<u>2.460.234-</u>

**7 Eventualposter mv.**

Ingen, som ikke allerede fremgår af årsrapporten.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for pantebrev til tilknyttet selskab kr. 3.119.681, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.000.000,00.

Af virksomhedens øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 71.326,00 skønnes ca. kr. 71.326,- at være omfattet af pantebrev.