

Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS

*Industrivej 10 - 12
4700 Næstved*

CVR-nummer: 28287445

ÅRSRAPPORT
1. juli 2012 til 30. juni 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den _16/12_ 2013

Torben Edelgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2012/2013 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, 16. december 2013

I direktionen:

Torben Ole Edelgaard

I bestyrelsen:

Claus Hastrup Knudsen
På vegne af
Tage Jensen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 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 aftaler om finansiering i NV3 Holding ApS er udløbet med kreditgiveren Ib Petersson. Selskabet har ikke inden regnskabets aflæggelse været i stand til at få tilendebragt genforhandling af finansieringen på grund kreditgivers repræsentant Tage Jensens sygdom.

Den bagvedliggende dokumentation ved forhandlingerne er gennemgået ligesom der mundtligt fra kreditgivers repræsentant har været tilkendegivet, at kreditgiver agter at understøtte fortsat finansiering, og det har trods disse forhold ikke været muligt at få endelig skriftlig dokumentation.

Denne situation tyder på, at der er en, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen som beskriver forholdet nærmere.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Sj., den 16 /12 2013

Grønberg Revision

Steffen Grønberg
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: 2012/2013

Direktion: Torben Ole Edelgaard
Sandageren 17
4700 Næstved

Bestyrelse: Tage Jensen
Søborg Hovedgade 5
2870 Dysegaard

Revision: Grønborg Revision
Registreret Revisor FSR - Danske revisorer
Vesterbro 9, 4500 Nykøbing Sj.

Pengeinstitut: Jyske Bank
Østergade 2
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Generelt:

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af erhvervsjendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

Den forventede udvikling:

Det forventes at selskabet har uændret indtjening i det efterfølgende år.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Ledelsen har sammen med ekstern rådgiver gennem de sidste 3 måneder forhandlet med kreditgiveren Ib Peterssons repræsentant Tage Jensen.

I forbindelse med afslutningen af disse forhandlinger blev Tage Jensen syg og indlagt på hospitalet, hvilket har medført, at der ikke ved nærværende regnskabs aflæggelse har været muligt at få endelig bekræftelse på den fortsatte finansiering. Gældsforpligtelsen fremgår af moderselskabet NV3 Holding ApS

Der har indtil dato for regnskabet underskrift, været forsøgt, at få en bekræftelse på, at der stadig er en gældende aftale om fortsat finansiering efter de forhold der har været gældende for det seneste år, men uden resultat.

Det er ledelsens overbevisning at det er kreditgivers hensigt fortsat at understøtte finansieringen og at det alene beror på Tage Jensens sygdom, at en aftale endnu ikke er tilendebragt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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 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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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”.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Skat

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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:

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.

Investeringsejendomme

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 nettorealiseringsværdi.

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. 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 proventuet 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 2012 til 30. JUNI 2013

	2012/13	2011/12
BRUTTOFORTJENESTE	243.597	255.486
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	57.239-	106.948-
DRIFTSRESULTAT	186.358	148.538
Andre finansielle indtægter	24.823	24.094
Andre finansielle omkostninger	116.714-	119.663-
RESULTAT FØR SKAT	94.467	52.969
3 Skat af årets resultat	23.600-	13.250-
Årets Resultat	70.867	39.719
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	70.867	39.719
Overført resultat	0	0
DISPONERET I alt	70.867	39.719

BALANCE PR. 30. JUNI 2013

AKTIVER

	2013	2012
4 Grunde og bygninger.....	3.000.000	3.000.000
4 Produktionsanlæg og maskiner	14.137	71.376
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1-	2
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	3.014.136	3.071.378
	<hr/>	<hr/>
Anlægsaktiver	3.014.136	3.071.378
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	994.412	744.013
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	994.412	744.013
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	74	72
	<hr/>	<hr/>
Omsætningsaktiver	994.486	744.085
	<hr/>	<hr/>
Aktiver	4.008.622	3.815.463
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2013
PASSIVER

	2013	2012
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
5 Egenkapital	200.000	200.000
Hensættelse til udskudt skat	99.300	75.700
Hensatte forpligtelser	99.300	75.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.867.693	2.995.575
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.867.693	2.995.575
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	127.882	124.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	601.830	337.362
Anden gæld	34.050	36.000
Udbytte for regnskabsåret	70.867	39.719
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	841.629	544.188
Gældsforpligtelser	3.709.322	3.539.763
Passiver.....	4.008.622	3.815.463
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2012/13

2011/12

1 Usikkerhed om fortsat drift

Ledelsen har sammen med ekstern rådgiver gennem de sidste 3 måneder forhandlet med kreditgiveren Ib Peterssens repræsentant Tage Jensen.

I forbindelse med afslutningen af disse forhandlinger blev Tage Jensen syg og indlagt på hospitalet, hvilket har medført, at der ikke ved nærværende regnskabs aflæggelse har været muligt at få endelig bekræftelse på den fortsatte finansiering. Gældsforpligtelsen fremgår af moderselskabet NV3 Holding ApS

Det har indtil dato for regnskabets underskrift, været forsøgt, at få en bekræftelse på, at der stadig er en gældende aftale om fortsat finansiering efter de forhold der har været gældende for det seneste år, men uden resultat..

Det er ledelsens overbevisning at det er kreditgivers hensigt fortsat at understøtte finansieringen og at det alene beror på Tage Jensens sygdom, at en aftale endnu ikke er tilendebragt.

2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner	57.239	106.948
------------------------------------	--------	---------

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle

anlægsaktiver i alt	57.239	106.948
----------------------------------	---------------	----------------

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	23.600	13.250
----------------------------------	--------	--------

Skat af årets resultat i alt	23.600	13.250
---	---------------	---------------

NOTER

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	2.433.802	855.585	0
Kostpris 30. juni 2013	2.433.802	855.585	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	566.198	784.209-	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	57.239-	1-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2013	566.198	841.448-	1-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	3.000.000	14.137	1-

	Primo	Ultimo
5 Egenkapital		
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
	200.000	200.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.119.682	2.995.575	127.882	2.316.069
	3.119.682	2.995.575	127.882	2.316.069

7 Eventualposter mv.
Ingen, som ikke allerede fremgår af årsrapporten.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrev til tilknyttet selskab kr. 2.995.575, 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. 14.137,00 skønnes ca. kr. 14.137,- at være omfattet af pantebrev.