

***Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS***

*Industrivej 10 - 12  
4700 Næstved*

*CVR-nummer: 28287445*

***ÅRSRAPPORT***  
*1. juli 2013 til 30. juni 2014*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_16/9\_ 2014

Torben Edelgaard

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013/2014 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. september 2014

I direktionen:

---

Torben Ole Edelgaard

I bestyrelsen:

---

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 2013 - 30. juni 2014, 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Sj, den 16 / 9 2014

Grønborg Revision

Steffen Grønborg  
Registreret Revisor

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: 2013/2014

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

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

**Revision:** Grønborg Revision  
Registreret Revisor  
Vesterbro 9, 4500 Nykøbing Sj.

**Pengeinstitut** Jyske Bank  
Østergade 2  
4700 Næstved

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 12 Næstved ApS for 2013/14 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

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.

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.

## **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 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.

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:

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<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.

### **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.

### **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.

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**

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 2013 - 30. JUNI 2014

	2013/14	2012/13
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>183.369</b>	<b>243.597</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	6.284-	57.239-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>177.085</b>	<b>186.358</b>
Andre finansielle indtægter .....	25.579	24.823
Andre finansielle omkostninger .....	113.694-	116.714-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>88.970</b>	<b>94.467</b>
3 Skat af årets resultat .....	19.819-	23.600-
<b>Årets Resultat</b> .....	<b>69.151</b>	<b>70.867</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	69.151	70.867
Overført resultat .....	0	0
<b>DISPONERET I alt</b> .....	<b>69.151</b>	<b>70.867</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014

AKTIVER

	2014	2013
4 Grunde og bygninger.....	3.000.000	3.000.000
4 Produktionsanlæg og maskiner .....	7.854	14.137
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	1-
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.007.854</b>	<b>3.014.136</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>3.007.854</b>	<b>3.014.136</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.161.730	994.412
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.161.730</b>	<b>994.412</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>77</b>	<b>74</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>1.161.807</b>	<b>994.486</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>4.169.661</b>	<b>4.008.622</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014  
PASSIVER

	2014	2013
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
<b>5 Egenkapital</b> .....	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
6 Hensættelse til udskudt skat .....	119.119	99.300
<b>Hensatte forpligtelser</b> .....	<b>119.119</b>	<b>99.300</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.624.620	3.469.523
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.624.620</b>	<b>3.469.523</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	131.771	127.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.000	7.000
Anden gæld .....	18.000	34.050
Udbytte for regnskabsåret .....	69.151	70.867
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>225.922</b>	<b>239.799</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.850.542</b>	<b>3.709.322</b>
<b>Passiver</b> .....	<b>4.169.661</b>	<b>4.008.622</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2013/14

2012/13

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet og dets moderselskab NV3 Holding ApS har opnået kreditgivers tilsagn til selskabets fortsatte drift for det kommende år. Kreditten og dennes betingelser genforhandles om 1 år.

Det vurderes, at ledelsen fremadrettet kan opnå kreditgivers tilsagn til den fortsatte drift og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

**2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner .....	6.283	57.239
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1	0

**Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....**

<b>6.284</b>	<b>57.239</b>
--------------	---------------

**3 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat .....	19.819	23.600
----------------------------------	--------	--------

<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>19.819</b>	<b>23.600</b>
---	---------------	---------------

**4 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	2.433.802	50.265	0
Kostpris 30. juni 2014	2.433.802	50.265	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	566.198	36.128-	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	6.283-	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2014	566.198	42.411-	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>7.854</b>	<b>0</b>

## NOTER

	Primo	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>6 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver .....	3.007.854	1.857.882	1.149.972
Omsætningsaktiver.....	1.161.807	1.161.807	0
	<u>4.169.661</u>	<u>3.019.689</u>	<u>1.149.972</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat.....</b>			<u><u>119.119</u></u>

			2014	2013
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.597.406	3.756.391	131.771	2.167.520
	<u>3.597.406</u>	<u>3.756.391</u>	<u>131.771</u>	<u>2.167.520</u>

NOTER

2014

2013

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for pantebrev til tilknyttet selskab kr. 2.867.693, 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. 7.854,00 skønnes ca. kr. 7.854,- at være omfattet af pantet.

Som hæftelse i ejendommen er der tinglyst ejerpantebreve kr. 2.650.000. Endvidere virksomhedspant kr. 3.250.000.