



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

NM Invest ApS
Tuborg Havnevej 4. 5, tv., 2900 Hellerup

CVR nr. 10517591

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24 /5 2016

Niels Møller

dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11 - 12
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for NM Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. maj 2016

Direktion

Niels Møller



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NM Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NM Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Til trods for den betydelige negative egenkapital har ledelsen valgt at opgøre regnskabet som en going concern. Vi er enige heri, idet selskabet fortsat forventer positive driftsresultater. Selskabets hovedanpartshaver har desuden afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit mellemværende med t.kr. 19.088.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. I strid med Selskabsloven er der ikke indenfor lovens tidsfrister stillet forslag til retablering af anpartskapitalen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

København, den 19. maj 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 15 91 56 41

Mogen Stern
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktiviteter er investering i værdipapirer, ejendomme samt projekter efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af m2-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m2-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets hovedanpartshaver har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sin fordring t.kr. 19.088 i forhold til selskabets øvrige kreditorer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NM Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste omfatter årets nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Indtægter fra salg af ydelser indregnes efter faktureringskriteriet. Avance ved salg af ejerlejligheder indregnes, når der er indgået endelig salgsaftale.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration m.v.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m2-priser for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og stand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering, investerings-ejendomme".



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 nettorealisationsværdi.

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 22%.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter med pant i ejendommen indregnes til statusdagens indfrielsesværdi svarende til kursværdien.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

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 finansielle post.

**Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016**

Noter	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste.....	1.118.330	1.066.324
Værdiregulering investeringsejendomme.....	0	2.048.500
Driftsresultat.....	1.118.330	3.114.824
Finansielle indtægter.....	253.785	218.593
Finansielle omkostninger.....	-108.680	-259.038
Ordinært resultat før skat.....	1.263.435	3.074.379
2 Skat af årets resultat.....	-129	100
ÅRETS RESULTAT.....	1.263.564	3.074.279
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	1.263.564	3.074.279
Disponeret i alt	1.263.564	3.074.279

**Balance 30. april****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Grunde og bygninger.....	7.500.000	15.800.000
	Materielle anlægsaktiver.....	7.500.000	15.800.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	7.500.000	15.800.000
	Andre tilgodehavender.....	16.026	21.391
	Tilgodehavender	16.026	21.391
	Værdipapirer.....	1.745.490	2.104.596
	Likvide beholdninger	26.023	41.660
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.787.539	2.167.647
	AKTIVER I ALT.....	9.287.539	17.967.647

**Balance 30. april****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
4	Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5	Overført resultat	<u>-15.153.716</u>	<u>-16.417.280</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>-15.028.716</u>	<u>-16.292.280</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Gæld til kreditinstitutter.....	<u>5.033.060</u>	<u>11.091.347</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>5.033.060</u>	<u>11.091.347</u>
6	Gæld til kreditinstitutter.....	40.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	27.000	27.000
	Gæld til selskabsdeltager og ledelse.....	19.087.525	22.936.275
	Anden gæld.....	<u>128.670</u>	<u>205.305</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>19.283.195</u>	<u>23.168.580</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>24.316.255</u>	<u>34.259.927</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.287.539</u>	<u>17.967.647</u>
1	Forudsætninger for fortsat drift		
7	Eventualposter m.v.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

1 - Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets kapitalejer fortsat vil opretholde kreditfaciliteterne for det kommende år, hvilket der er givet tilsagn om, idet selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende t.kr.19.088 i selskabet overfor øvrige kreditorer.

Ledelsen er opmærksom på at egenkapitalen er negativ med kr. 15.028.716. Ledelsen forventer positiv udvikling og resultater i det kommende regnskabsår.

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering tidligere år	-129	100
	-129	100
3 - Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj	13.751.500	13.751.500
Afgang	7.526.975	0
Tilgang	0	0
Kostpris 30. april.....	6.224.525	13.751.500
Værdireguleringer 1. maj.....	2.048.500	0
Årets værdireguleringer.....	0	2.048.500
Værdiregulering vedr. afhændede aktiver.....	-773.025	
Værdireguleringer 30. april.....	1.275.475	2.048.500
Regnskabsmæssig værdi 30. april.....	7.500.000	15.800.000

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ud fra kvm. priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed.

Ved en ændring af kvm. priserne med + 1.000 kr. og - 1.000 kr., vil værdien af investeringsejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget med 150 t.kr. henholdsvis formindsket med 150 t.kr



Noter - fortsat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4 - Selskabskapital		
Saldo 1. maj	125.000	125.000
Saldo 30. april	125.000	125.000

5 - Overført resultat

Saldo 1. maj	-16.417.280	-19.491.559
Overført i henhold til resultatdisponering	1.263.564	3.074.279
Saldo 30. april	-15.153.716	-16.417.280

6 - Gæld til kreditinstitutter

	2015/16		2014/15	
	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld.....	40.000	5.033.060	5.073.060	11.091.347
	40.000	5.033.060	5.073.060	11.091.347
Heraf forfalder efter 5 år.....			4.800.000	0

7 - Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 5.073 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør t.kr. 7.500.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningerne er der tinglyst anden hæftelse for i alt t.kr. 43 i investeringsejendomme hvis bogførte værdi pr. 30. april 2016 udgør t.kr. 7.500.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Rasmus Møller

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-010398081959

IP: 94.191.184.165

25-05-2016 kl. 17:51:28 UTC

NEM ID 

Mogens Stern

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-305658625087

IP: 212.98.75.202

26-05-2016 kl. 11:27:03 UTC

NEM ID 

Niels Rasmus Møller

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-010398081959

IP: 109.56.177.194

26-05-2016 kl. 12:05:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GPM7M-TCHAO-3DI38-IH4TI-JANBW-8XDD3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>