



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

NIMA A/S

Smedetoften 10, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 14 72 76 98

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/3 2018.

Niels Martin Viuff
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1/1 - 31/12 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

Selskabet	NIMA A/S Smedetoften 10 3600 Frederikssund CVR-nr.: 14 72 76 98 Hjemsted: Frederikssund Regnskabsår: 1/1 - 31/12
Direktion	Niels Martin Viuff
Bestyrelse	Cecilie Desiree Viuff, formand Sophus Martin Viuff Johan Martin Viuff Niels Martin Viuff
Revisor	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Viuff Holding A/S, Frederikssund
Tilknyttede virksomheder	DVIU ApS, Frederikssund Blue Box ApS, Frederikssund Troldeskoven ApS, Frederikssund



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for NIMA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 15/3 2018

Direktion

Niels Martin Viuff

Bestyrelse

Cecilie Desiree Viuff
Formand

Sophus Martin Viuff

Johan Martin Viuff

Niels Martin Viuff



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i NIMA A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NIMA A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

København, den 15/3 2018
Baagø | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21443



LEDELSESBERETNING

Aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 19.610, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for NIMA A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af samskatningsbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-20 år



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NIMA A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2017**

Note		2016 tkr.	
	BRUTTOFORTJENESTE	15.337.140	11.715
	Værdiregulering af investeringsejendomme	19.315.297	23.699
1	Personaleomkostninger	-5.411.465	-4.509
3	Af- og nedskrivninger	-237.471	-153
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	29.003.501	30.752
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.521.087	1.644
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	53.781	0
	Andre finansielle indtægter	34.804	68
	Øvrige finansielle omkostninger	-5.900.933	-5.646
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	24.712.240	26.817
2	Skat af årets resultat	-5.102.353	-5.538
	ÅRETS RESULTAT	19.609.887	21.279
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.521.087	1.643
	Udbytte for regnskabsåret	1.250.000	0
	Overført resultat	16.838.800	19.636
	DISPONERET I ALT	19.609.887	21.279

**BALANCE 31/12 2017**

Note	A K T I V E R		31/12 2016 tkr.
	Investeringsejendomme	279.625.000	226.672
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.456.793	3.740
3	Materielle anlægsaktiver	283.081.793	230.412
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.899.582	5.291
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	27
	Deposita	136.825	137
	Gældsbreve	225.878	436
	Finansielle anlægsaktiver	7.262.285	5.891
	ANLÆGSAKTIVER	290.344.078	236.303
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	797.900	856
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.629.749	1.391
	Andre tilgodehavender	297.661	94
	Periodeafgrænsningsposter	59.150	0
	Tilgodehavender	4.784.460	2.341
	Likvide beholdninger	7.557.115	2.785
	OMSÆTNINGSAKTIVER	12.341.575	5.126
	AKTIVER	302.685.653	241.429

**BALANCE 31/12 2017**

Note	P A S S I V E R		31/12 2016 tkr.
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.850.332	4.329
	Overført resultat	67.435.860	50.319
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.250.000	0
5	EGENKAPITAL	75.036.192	55.148
	Hensættelse til udskudt skat	18.661.000	13.377
	HENSATTE FORPLIGTELSER	18.661.000	13.377
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	187.396.660	150.419
	Gæld til kreditinstitutter	5.893.335	6.132
	Leasingforpligtelser	690.788	1.110
	Anden langfristet gæld	0	3
	Deposita	4.501.796	3.781
6	Langfristede gældsforpligtelser	198.482.579	161.445
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.589.498	3.702
	Gæld til tilknyttede virksomheder	930.191	788
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.631.900	5.447
	Forudbetalt leje	1.035.505	417
	Anden gæld	2.318.788	1.105
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.505.882	11.459
	GÆLDSFORPLIGTELSER	208.988.461	172.904
	PASSIVER	302.685.653	241.429
7	Eventualposter mv.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Finansielle instrumenter		

**NOTER****Nr. 1 - Personalemkostninger**

		2016
		tkr.
Lønninger	5.063.667	4.252
Pensionsbidrag	254.604	169
Andre omkostninger til social sikring	93.194	88
	<u>5.411.465</u>	<u>4.509</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>14</u>	<u>12</u>

Nr. 2 - Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-76.273	0
Skat vedrørende tidligere år	-105.374	0
Regulering af udskudt skat	5.284.000	5.538
	<u>5.102.353</u>	<u>5.538</u>

**NOTER****Nr. 3 - Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1/1 2017	175.499.696	5.348.413
Årets tilgang	33.749.088	171.706
Årets afgang	-111.187	-319.252
Kostpris 31/12 2017	<u>209.137.597</u>	<u>5.200.867</u>
Værdireguleringer 1/1 2017	51.172.106	0
Årets reguleringer	19.315.297	0
Værdireguleringer 31/12 2017	<u>70.487.403</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1/1 2017	0	1.608.575
Årets af- og nedskrivninger	0	237.471
Årets afgang	0	-101.972
Af- og nedskrivninger 31/12 2017	<u>0</u>	<u>1.744.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	<u>279.625.000</u>	<u>3.456.793</u>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på		<u>1.861.754</u>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	<u>750.842</u>	

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkraverne er fastsat på baggrund af ekstern mæglerbedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,33 %
Højeste afkastprocent	10,0 %
Laveste afkastprocent	2,35 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

**NOTER****Nr. 4 - Kapitalandele**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1/1 2017	89.250	900.000
Årets tilgang	960.000	0
Årets afgang	0	-900.000
Kostpris 31/12 2017	1.049.250	0
Op- og nedskrivninger 1/1 2017	5.202.180	-872.935
Årets resultat	1.521.087	0
Årets afgang	-872.935	872.935
Op- og nedskrivninger 31/12 2017	5.850.332	0
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	6.899.582	0

Nr. 5 - Egenkapital

	1/1 2017	Afledte finansielle instrumenter	Forslag til resultat- disponering	31/12 2017
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.329.245	0	1.521.087	5.850.332
Overført resultat	50.319.493	277.567	16.838.800	67.435.860
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	1.250.000	1.250.000
	55.148.738	277.567	19.609.887	75.036.192

Nr. 6 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter mv.	191.779.357	4.382.697	169.203.228
Gæld til kreditinstitutter	5.893.335	0	5.893.335
Leasingforpligtelse	894.822	204.034	0
Anden langfristet gæld	2.767	2.767	0
Deposita	4.501.796	0	4.501.796
	203.072.077	4.589.498	179.598.359



NOTER

Nr. 7 - Eventualposter mv.

Tkr.

Eventualforpligtelser i alt

13.163

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder

0

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med den ultimative modervirksomhed NMV Holding ApS, CVR-nr. 36 45 35 32 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Nr. 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 279.625.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve på nom. tkr. 23.500, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 207.435.

Tinglyste ejerpantebreve på nom. tkr. 10.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 39.790, er ikke deponeret til sikkerhed.

Nr. 9 - Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 4 renteswapkontrakter på i alt tkr. 112.000 med udløb i 2021, 2024 og 2027.

Såfremt aftalerne opsiges før udløb, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt.

På balancetidspunktet har selskabet konstateret et akkumuleret urealiseret tab på tkr. 5.893, der er medtaget i balancen som "Gæld til kreditinstitutter". Kursgevinst efter skat i året 2017, tkr. 278, er indregnet på egenkapitalen, jf. note nr. 5.

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.”

Sophus Martin Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-931443275758

IP: 130.225.93.160

2018-03-16 06:23:02Z

NEM ID 

Johan Martin Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-558418469696

IP: 5.186.123.124

2018-03-17 17:28:27Z

NEM ID 

Cecilie Desiree Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-009518588566

IP: 62.116.200.2

2018-03-19 15:35:05Z

NEM ID 

Niels Martin Viuff (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-969359106428

IP: 62.44.135.239

2018-03-20 12:40:51Z

NEM ID 

Niels Martin Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-969359106428

IP: 62.44.135.239

2018-03-20 12:40:51Z

NEM ID 

Bent Pallesen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1111162090734

IP: 83.221.155.125

2018-03-20 12:42:29Z

NEM ID 

Niels Martin Viuff (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-969359106428

IP: 62.116.200.2

2018-03-22 13:02:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4NN8E-84E6k-XBJ74-HNEMA-F4FTU-ONZZT

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 tidsstempelt 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>