

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
2016**

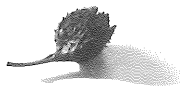
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/3 2017.

Niels Martin Viuff
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1/1 - 31/12 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 18

**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
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

Associeret virksomhed

Troldeskoven ApS, Frederikssund



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for NIMA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

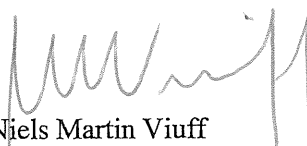
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

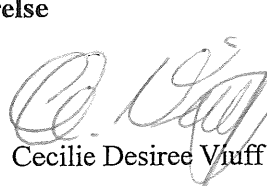
Frederikssund, den 22/3 2017

Direktion



Niels Martin Viuff

Bestyrelse



Cecilie Desiree 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2016 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 22/3 2017

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48



Bent Pallesen

Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 21.279, 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.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Samtidig indregnes kursregulering af renteswapaftaler direkte på egenkapitalen.

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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og 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 beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år
---	---------

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 en tilnærmet værdi for denne som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af skat 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 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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 2016

Note		2015 tkr.	
	NETTOOMSÆTNING	13.910.639	13.217
	Omkostninger vedrørende investeringsejendommene	-3.112.066	-2.844
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	23.699.401	6.025
	Andre driftsindtægter	217.105	165
	Andre eksterne omkostninger	<u>-1.327.687</u>	<u>-1.102</u>
	BRUTTORESULTAT	33.387.392	15.461
3	Personaleomkostninger	-2.482.029	-2.003
5	Af- og nedskrivninger	<u>-152.567</u>	<u>-123</u>
	DRIFTSRESULTAT	30.752.796	13.335
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.643.942	744
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.250	-20
	Andre finansielle indtægter	68.276	35
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-5.647.025</u>	<u>-6.668</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	26.816.739	7.426
4	Skat af årets resultat	<u>-5.538.000</u>	<u>-1.475</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>21.278.739</u>	<u>5.951</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.642.692	724
	Overført resultat	<u>19.636.047</u>	<u>5.227</u>
	DISPONERET I ALT	<u>21.278.739</u>	<u>5.951</u>

BALANCE 31/12 2016

Note	A K T I V E R		31/12 2015
			tkr.
	Investeringsejendomme	226.671.802	167.823
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.739.838	3.538
5	Materielle anlægsaktiver	230.411.640	171.361
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.291.430	3.668
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	27.065	28
	Deposita	136.825	137
	Gældsbreve	435.948	398
	Finansielle anlægsaktiver	5.891.268	4.231
	ANLÆGSAKTIVER	236.302.908	175.592
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	856.079	1.259
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.391.250	1.065
	Andre tilgodehavender	93.618	59
	Tilgodehavender	2.340.947	2.383
	Likvide beholdninger	2.785.387	139
	OMSÆTNINGSAKTIVER	5.126.334	2.522
	AKTIVER	241.429.242	178.114

BALANCE 31/12 2016

Note	PASSIVER		31/12 2015 tkr.
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.329.245	2.687
	Overført resultat	50.319.493	23.991
7	EGENKAPITAL	55.148.738	27.178
	Hensættelse til udskudt skat	13.377.000	7.839
	HENSATTE FORPLIGTELSER	13.377.000	7.839
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	150.419.308	122.363
	Gæld til kreditinstitutter	6.131.837	9.830
	Leasingforpligtelser	1.110.261	1.428
	Anden langfristet gæld	2.765	19
	Deposita	3.780.987	2.886
8	Langfristede gældsforpligtelser	161.445.158	136.526
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.702.005	3.150
	Gæld til kreditinstitutter	0	45
	Gæld til tilknyttede virksomheder	788.076	1.713
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.446.650	767
	Forudbetalt leje	416.624	101
	Anden gæld	1.104.991	795
	Kortfristede gældsforpligtelser	11.458.346	6.571
	GÆLDSFORPLIGTELSER	172.903.504	143.097
	PASSIVER	241.429.242	178.114
9	Eventualposter mv.		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Finansielle instrumenter		

NOTER

Nr. 1 - Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til tkr. 226.672 baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast og et afkastkrav i niveauet 4,5 % - 5,25 % for boligejendomme og et afkastkrav i niveauet 5,7 % - 7,0 % for erhvervsejendomme.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

Nr. 2 - Værdiregulering af investeringsejendomme2015
tkr.

Værdiregulering af investeringsejendomme	23.699.401	351
Dagsværdiregulering af renteswap vedrørende investeringsejendomme	0	1.155
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	4.519
	<u>23.699.401</u>	<u>6.025</u>

Nr. 3 - Personaleomkostninger

Lønninger	2.224.547	1.921
Pensionsbidrag	169.244	41
Andre omkostninger til social sikring	88.238	41
	<u>2.482.029</u>	<u>2.003</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>12</u>	<u>7</u>

Nr. 4 - Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	5.538.000	1.475
	<u>5.538.000</u>	<u>1.475</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Nr. 5 - Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1/1 2016	140.498.066	4.846.477
Årets tilgang	35.001.630	501.936
Årets afgang	0	0
Kostpris 31/12 2016	175.499.696	5.348.413
Værdireguleringer 1/1 2016	27.472.705	0
Årets reguleringer	23.699.401	0
Værdireguleringer 31/12 2016	51.172.106	0
Af- og nedskrivninger 1/1 2016	0	1.456.008
Årets af- og nedskrivninger	0	152.567
Årets afgang	0	0
Af- og nedskrivninger 31/12 2016	0	1.608.575
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016	226.671.802	3.739.838
Heraf leasingaktiver		2.223.869
Nr. 6 - Kapitalandele		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1/1 2016	89.250	900.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31/12 2016	89.250	900.000
Op- og nedskrivninger 1/1 2016	3.578.990	-871.685
Årets resultat	1.643.942	-1.250
Overført fra tilgodehavende	-20.752	0
Årets afgang	0	0
Op- og nedskrivninger 31/12 2016	5.202.180	-872.935
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016	5.291.430	27.065

NOTER

Nr. 7 - Egenkapital	1/1 2016	Koncern-tilskud	Afledte finansielle instrumenter	Forslag til resultat-disponering	31/12 2016
Virksomhedskapital	500.000	0	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.686.553	0	0	1.642.692	4.329.245
Overført resultat	23.990.592	6.700.000	-7.146	19.636.047	50.319.493
	<u>27.177.145</u>	<u>6.700.000</u>	<u>-7.146</u>	<u>21.278.739</u>	<u>55.148.738</u>

Nr. 8 - Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter mv.	153.771.957	3.352.649	138.229.149
Gæld til kreditinstitutter	6.247.175	115.338	2.506.279
Leasingforpligtelse	1.327.679	217.418	220.000
Anden langfristet gæld	19.365	16.600	0
Deposita	3.780.987	0	3.780.987
	<u>165.147.163</u>	<u>3.702.005</u>	<u>144.736.415</u>

Nr. 9 - Eventualposter mv.

Tkr.

Eventualforpligtelser i alt 9.908

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder 133

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 sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

NOTER

Nr. 11 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 202.972.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve på nom. tkr. 1.000, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 2.337.

Tinglyste ejerpantebreve på nom. tkr. 29.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 182.335, er ikke deponeret til sikkerhed.

Nr. 12 - Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 4 renteswapkontrakter på i alt tkr. 99.000 med udløb i 2017, 2021 og 2024.

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. 6.247, der er medtaget i balancen som "Gæld til kreditinstitutter". Kurstab i året 2016, tkr. 7, er indregnet på egenkapitalen, jf. note nr. 7.