

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

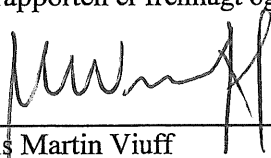
NIMA A/S

Smedetoften 10, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 14 72 76 98

**Årsrapport
2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/5 2016



Niels Martin Viuff
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab 1/1 - 31/12 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15

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 2015 for NIMA A/S.

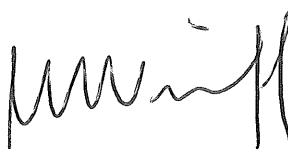
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 29/4 2016

Direktion

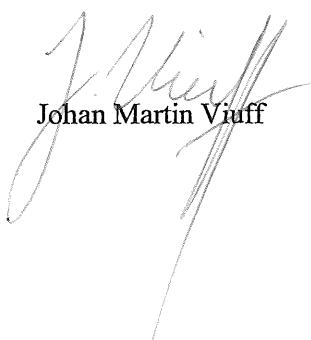


Niels Martin Viuff

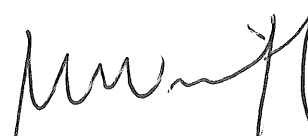
Bestyrelse



Cecilie Desiree Viuff



Johan Martin Viuff



Niels Martin Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejeren i NIMA A/S

Vi har revideret årsregnskabet for NIMA A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

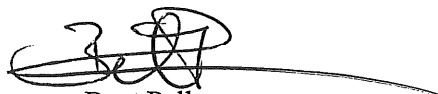
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29/4 2016

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48



Bent Pallesen

Statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for NIMA A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 finansiell 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger 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 leasingydelser. 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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 2015

Note		2014 tkr.	
	NETTOOMSÆTNING	13.217.450	12.498
	Omkostninger vedrørende investeringsejendommene	-2.844.407	-3.668
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	6.024.873	-1.204
	Andre driftsindtægter	165.638	84
	Andre eksterne omkostninger	-1.101.866	-855
	BRUTTORESULTAT	15.461.688	6.855
4	Personaleomkostninger	-2.003.198	-1.472
6	Af- og nedskrivninger	-123.239	-228
	DRIFTSRESULTAT	13.335.251	5.155
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	743.789	593
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-19.679	-9
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	90
	Andre finansielle indtægter	34.717	29
	Øvrige finansielle omkostninger	-6.668.045	-3.807
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	7.426.033	2.051
5	Skat af årets resultat	-1.475.000	-396
	ÅRETS RESULTAT	5.951.033	1.655
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	741.706	584
	Overført resultat	5.209.327	1.071
	DISPONERET I ALT	5.951.033	1.655



BALANCE 31/12 2015

Note	A K T I V E R		31/12 2014 tkr.
	Investeringsejendomme	167.970.771	163.748
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.390.469	2.739
6	Materielle anlægsaktiver	171.361.240	166.487
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.668.240	2.906
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	28.315	755
	Deposita	136.825	137
	Gældsbreve	397.924	440
	Finansielle anlægsaktiver	4.231.304	4.238
	ANLÆGSAKTIVER	175.592.544	170.725
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.259.335	891
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.065.231	476
	Tilgodehavende selskabsskat	0	307
	Andre tilgodehavender	58.947	5
	Tilgodehavender	2.383.513	1.679
	Likvide beholdninger	139.157	2.639
	OMSÆTNINGSAKTIVER	2.522.670	4.318
	AKTIVER	178.115.214	175.043

BALANCE 31/12 2015

Note	PASSIVER		31/12 2014
			tkr.
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.686.553	1.922
	Overført resultat	23.990.592	18.806
8	EGENKAPITAL	27.177.145	21.228
	Hensættelse til udskudt skat	7.839.000	6.364
	HENSATTE FORPLIGTELSER	7.839.000	6.364
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	122.363.570	127.573
	Gæld til kreditinstitutter	9.829.662	9.853
	Leasingforpligtelser	1.427.509	1.452
	Anden langfristet gæld	19.063	0
	Deposita	2.885.790	2.953
9	Langfristede gældsforpligtelser	136.525.594	141.831
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.149.841	3.113
	Gæld til kreditinstitutter	45.275	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.712.356	138
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	768.298	1.501
	Forudbetalt leje	101.195	182
	Anden gæld	796.510	666
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.573.475	5.620
	GÆLDSFORPLIGTELSER	143.099.069	147.451
	PASSIVER	178.115.214	175.043
10	Eventualposter mv.		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Finansielle instrumenter		

NOTER

Nr. 1 - Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Nr. 2 - Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til tkr. 167.971 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 6,0 % - 6,25 % for erhvervsejendomme.

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

Nr. 3 - Værdiregulering af investeringsejendomme

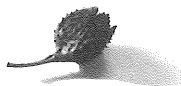
		2014 tkr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	351.054	3.101
Tab i forbindelse med brand	0	-1.193
Dagsværdiregulering af renteswap vedrørende investeringsejendomme	1.154.530	-3.423
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.519.289	311
	<u>6.024.873</u>	<u>-1.204</u>

Nr. 4 - Personaleomkostninger

Lønninger	1.921.021	1.445
Pensionsbidrag	40.781	0
Andre omkostninger til social sikring	41.396	27
	<u>2.003.198</u>	<u>1.472</u>

Nr. 5 - Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-306
Regulering af udskudt skat	1.475.000	702
	<u>1.475.000</u>	<u>396</u>



NOTER

Nr. 6 - Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1/1 2015	136.625.902	4.071.960
Årets tilgang	3.872.164	774.517
Årets afgang	0	0
Kostpris 31/12 2015	140.498.066	4.846.477
Værdireguleringer 1/1 2015	27.121.651	0
Årets reguleringer	351.054	0
Værdireguleringer 31/12 2015	27.472.705	0
Af- og nedskrivninger 1/1 2015	0	1.332.769
Årets af- og nedskrivninger	0	123.239
Årets afgang	0	0
Af- og nedskrivninger 31/12 2015	0	1.456.008
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	167.970.771	3.390.469
Heraf leasingaktiver		2.922.964

Nr. 7 - Kapitalandele

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1/1 2015	89.250	1.650.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-750.000
Kostpris 31/12 2015	89.250	900.000
Op- og nedskrivninger 1/1 2015	2.816.830	-894.695
Årets resultat	743.789	-2.083
Andel af stiftelsesomkostninger	-2.381	0
Overført til tilgodehavende	20.752	0
Årets afgang	0	25.093
Op- og nedskrivninger 31/12 2015	3.578.990	-871.685
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015	3.668.240	28.315

Tilknyttede virksomheder

Hjemsted

Stemme- og
ejerandel

DVIU ApS

Frederikssund, Danmark

51 %

Blue Box ApS

Frederikssund, Danmark

51 %

Associeret virksomhed

Troldeskoven ApS

Frederikssund, Danmark

33 %

NOTER

Nr. 8 - Egenkapital	1/1 2015	Overført ved afgang	Stiftelsesomkostninger	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
Virksomhedskapital	500.000	0	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.922.135	25.093	-2.381	741.706	2.686.553
Overført resultat	18.806.358	-25.093	0	5.209.327	23.990.592
	<u>21.228.493</u>	<u>0</u>	<u>-2.381</u>	<u>5.951.033</u>	<u>27.177.145</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 500 stk. a kr. 1.000 eller multipla heraf.

Nr. 9 - Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter mv.	124.911.612	2.548.042	112.501.501
Gæld til kreditinstitutter	10.064.862	235.200	6.676.064
Leasingforpligtelse	1.777.208	349.699	355.000
Anden langfristet gæld	35.963	16.900	0
Deposita	2.885.790	0	2.885.790
	<u>139.675.435</u>	<u>3.149.841</u>	<u>122.418.355</u>

Nr. 10 - Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværender med kreditinstitut og Tryg Garanti. Gælden pr. 31/12 2015 udgør tkr. 0, og de stillede garantier udgør tkr. 8.706.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for tilknyttet virksomhed, Blue Box ApS, og tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende på tkr. 841.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med den ultimative modervirksomhed NMV Holding 2014 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

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. 167.971.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve på nom. tkr. 37.100, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 116.805.

Tinglyste ejerpantebreve på nom. tkr. 1.300 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.500, 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 renteniveaueet på det aktuelle tidspunkt.

På balancetidspunktet har selskabet konstateret et akkumuleret urealiseret tab på tkr. 6.240, der er medtaget i balancen som "Gæld til kreditinstitutter". Kursgevinst i året 2015, tkr. 1.155, er indregnet i resultatopgørelsen, jf. note nr. 2.