



**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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/3 2020

---

Niels Martin Viuff  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 | 1           |
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 5       |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <b>Årsregnskab 1/1 - 31/12 2019</b>        |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7 - 12      |
| Resultatopgørelse                          | 13          |
| Balance                                    | 14 - 15     |
| Noter                                      | 16 - 20     |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 20/3 2020

### 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2019 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 20/3 2020  
**Baagø | Schou**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen  
Statsautoriseret revisor  
mne21443



## **LEDELSESBERETNING**

### **Aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 5.065, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende, når der tages højde for, at årets resultat er påvirket af omkostninger på ca. kr. 4,4 mio. i forbindelse med omlægning af en større del af gælden til realkreditinstitutterne.

### **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-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, 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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

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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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 (finansiell 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 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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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 2019**

| Note |  | 2018<br>tkr.      |               |
|------|--|-------------------|---------------|
|      | <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                                   | <b>22.025.365</b> | <b>18.241</b> |
|      | Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 2.034.556         | 15.680        |
| 1    | Personaleomkostninger                                      | -8.952.069        | -7.191        |
| 3    | Af- og nedskrivninger                                      | -196.220          | -181          |
|      | <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>                     | <b>14.911.632</b> | <b>26.549</b> |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 1.006.685         | 1.163         |
|      | Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 92.453            | 60            |
|      | Andre finansielle indtægter                                | 26.849            | 71            |
|      | Øvrige finansielle omkostninger                            | -10.079.308       | -5.832        |
|      | <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>                          | <b>5.958.311</b>  | <b>22.011</b> |
| 2    | Skat af årets resultat                                     | -892.882          | -4.586        |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      | <b>5.065.429</b>  | <b>17.425</b> |
|      | <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                     |                   |               |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.006.685         | 1.163         |
|      | Udbytte for regnskabsåret                                  | 4.500.000         | 1.400         |
|      | Overført resultat  | -441.256          | 14.862        |
|      | <b>DISPONERET I ALT</b>                                    | <b>5.065.429</b>  | <b>17.425</b> |

**BALANCE 31/12 2019**

| Note | A K T I V E R                                |                    | 31/12 2018<br>tkr. |
|------|--|--------------------|--------------------|
|      | Investeringsejendomme                        | 379.237.337        | 339.417            |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 3.578.118          | 3.331              |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>382.815.455</b> | <b>342.748</b>     |
| 4    | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 7.844.719          | 7.858              |
|      | Deposita                                     | 136.825            | 137                |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.900.000          | 1.882              |
|      | Gældsbreve                                   | 192.412            | 209                |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>11.073.956</b>  | <b>10.086</b>      |
|      | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>393.889.411</b> | <b>352.834</b>     |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 512.304            | 680                |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 784.515            | 2.636              |
|      | Tilgodehavende selskabsskat                  | 164.434            | 409                |
|      | Andre tilgodehavender                        | 1.008.986          | 88                 |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 130.000            | 149                |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>2.600.239</b>   | <b>3.962</b>       |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>14.807.471</b>  | <b>17.423</b>      |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>17.407.710</b>  | <b>21.385</b>      |
|      | <b>AKTIVER</b>                               | <b>411.297.121</b> | <b>374.219</b>     |



**BALANCE 31/12 2019**

| Note | P A S S I V E R  |                    | 31/12 2018<br>tkr. |
|------|--|--------------------|--------------------|
|      | Virksomhedskapital   | 500.000            | 500                |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 6.795.469          | 6.809              |
|      | Overført resultat  | 76.382.748         | 79.868             |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 4.500.000          | 1.400              |
| 5    | <b>EGENKAPITAL</b>   | <b>88.178.217</b>  | <b>88.577</b>      |
|      | Hensættelse til udskudt skat                               | 22.878.000         | 22.967             |
|      | <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                              | <b>22.878.000</b>  | <b>22.967</b>      |
|      | Gæld til realkreditinstitutter mv.                         | 265.378.399        | 230.823            |
|      | Gæld til kreditinstitutter                                 | 14.481.079         | 9.271              |
|      | Leasingforpligtelser                                       | 683.196            | 510                |
|      | Anden gæld   | 245.959            | 0                  |
|      | Deposita   | 5.688.041          | 5.173              |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>286.476.674</b> | <b>245.777</b>     |
| 6    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 3.689.536          | 5.020              |
|      | Bankgæld   | 0                  | 3.563              |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 3.025.998          | 33                 |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 1.440.533          | 5.668              |
|      | Forudbetalt leje   | 1.498.875          | 1.339              |
|      | Anden gæld   | 4.109.288          | 1.275              |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>13.764.230</b>  | <b>16.898</b>      |
|      | <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                  | <b>300.240.904</b> | <b>262.675</b>     |
|      | <b>PASSIVER</b>  | <b>411.297.121</b> | <b>374.219</b>     |
| 7    | Eventualposter mv.   |                    |                    |
| 8    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                    |                    |
| 9    | Finansielle instrumenter                                   |                    |                    |

**NOTER**

|  |                         | <b>2018</b>         |
|--|-------------------------|---------------------|
|  |                         | <b>tkr.</b>         |
| <b>Nr. 1 - Personalemkostninger</b>            |                         |                     |
| Lønninger                                      | 8.047.708               | 6.664               |
| Pensionsbidrag                                 | 743.372                 | 391                 |
| Andre omkostninger til social sikring          | 160.989                 | 136                 |
|  | <u><b>8.952.069</b></u> | <u><b>7.191</b></u> |
| <br>   |                         |                     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>19</u>               | <u>16</u>           |
| <br>   |                         |                     |
| <b>Nr. 2 - Skat af årets resultat</b>          |                         |                     |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 981.882                 | 334                 |
| Skat vedrørende tidligere år                   | 0                       | -54                 |
| Regulering af udskudt skat                     | -89.000                 | 4.306               |
|  | <u><b>892.882</b></u>   | <u><b>4.586</b></u> |

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

|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
|--|------------------------------------|--|
| Kostpris 1/1 2019                                      | 253.249.889                        | 5.255.763  |
| Årets tilgang  | 39.432.450                         | 443.400  |
| Årets afgang   | -750.463                           | 0  |
| <b>Kostpris 31/12 2019</b>                             | <b><u>291.931.876</u></b>          | <b><u>5.699.163</u></b>                                |
| Værdireguleringer 1/1 2019                             | 86.166.763                         | 0  |
| Årets reguleringer                                     | 1.950.000                          | 0  |
| Årets afgang   | -811.302                           | 0  |
| <b>Værdireguleringer 31/12 2019</b>                    | <b><u>87.305.461</u></b>           | <b><u>0</u></b>  |
| Af- og nedskrivninger 1/1 2019                         | 0                                  | 1.924.825  |
| Årets af- og nedskrivninger                            | 0                                  | 196.220  |
| Årets afgang   | 0                                  | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31/12 2019</b>                | <b><u>0</u></b>                    | <b><u>2.121.045</u></b>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019</b>                | <b><u>379.237.337</u></b>          | <b><u>3.578.118</u></b>                                |
| Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på |                                    | <u>1.792.448</u>                                       |
| Renteomkostninger indgår i kostprisen med              | <u>984.722</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:

|                                    | <b>Bolig</b> | <b>Erhverv</b> |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,75 %       | 7,25 %         |
| Højeste afkastprocent              | 5,00 %       | 8,00 %         |
| Laveste afkastprocent              | 4,50 %       | 5,00 %         |

**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**

|   |                  |
|---|------------------|
| Kostpris 1/1 2019                       | 1.049.250        |
| Årets tilgang                           | 0                |
| Årets afgang                            | 0                |
| <b>Kostpris 31/12 2019</b>              | <b>1.049.250</b> |
| Op- og nedskrivninger 1/1 2019          | 6.808.784        |
| Årets resultat                          | 1.006.685        |
| Udloddet udbytte                        | -1.020.000       |
| <b>Op- og nedskrivninger 31/12 2019</b> | <b>6.795.469</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019</b> | <b>7.844.719</b> |

**Nr. 5 - Egenkapital**

|   | 1/1 2019          | Udbetalt<br>udbytte | Afledte<br>finansielle<br>instrumenter | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | 31/12 2019        |
|---|-------------------|---------------------|--|---|-------------------|
| Virksomhedskapital  | 500.000           | 0                   | 0                                      | 0                                       | 500.000           |
| Reserve for nettoopskrivning<br>efter den indre værdis metode | 6.808.784         | -1.020.000          | 0                                      | 1.006.685                               | 6.795.469         |
| Overført resultat   | 79.868.214        | 1.020.000           | -4.064.210                             | -441.256                                | 76.382.748        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                           | 1.400.000         | -1.400.000          | 0                                      | 4.500.000                               | 4.500.000         |
|   | <b>88.576.998</b> | <b>-1.400.000</b>   | <b>-4.064.210</b>                      | <b>5.065.429</b>                        | <b>88.178.217</b> |

**Nr. 6 - Langfristede gældsforpligtelser**

|                                    | Gæld i alt<br>31/12 2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter mv. | 268.868.021              | 3.489.622          | 247.262.841            |
| Gæld til kreditinstitutter         | 14.481.079               | 0                  | 0                      |
| Leasingforpligtelse                | 883.110                  | 199.914            | 0                      |
| Anden gæld                         | 245.959                  | 0                  | 245.959                |
| Deposita                           | 5.688.041                | 0                  | 5.688.041              |
|                                    | <b>290.166.210</b>       | <b>3.689.536</b>   | <b>253.196.841</b>     |



## NOTER

### Nr. 7 - Eventualposter mv.

Tkr.

Eventualforpligtelser i alt

19.496

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder

2.838

### 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.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for Skattestyrelsen 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. 373.114.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebreve på nom. tkr. 6.000, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 377.651 samt indestående på bankkonto, tkr. 1.000.

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve på nom. tkr. 92 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.879.

Tinglyste ejerpantebreve på nom. tkr. 7.393 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 38.492, er ikke deponeret til sikkerhed.



## NOTER

### Nr. 9 - Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 5 renteswapkontrakter på i alt tkr. 178.492 med udløb i 2024, 2027, 2028, 2029 og 2030.

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. 14.481, der er medtaget i balancen som "Gæld til kreditinstitutter". Kurstab efter skat i året 2019, tkr. 4.064, 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.”

## Cecilie Desiree Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-009518588566

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-03-20 10:22:00Z

NEM ID 

## Niels Martin Viuff (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-969359106428

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-03-20 11:09:57Z

NEM ID 

## Niels Martin Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-969359106428

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-03-20 11:09:57Z

NEM ID 

## Johan Martin Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-558418469696

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-03-21 10:01:59Z

NEM ID 

## Sophus Martin Viuff (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-931443275758

IP: 87.62.xxx.xxx

2020-03-21 11:52:41Z

NEM ID 

## Bent Pallesen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1111162090734

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-03-22 06:30:08Z

NEM ID 

## Niels Martin Viuff (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-969359106428

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-03-23 08:24:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5N787-HA2U2-7K4GS-HG08B-6H2TV-M7L7W

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](mailto: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>