

**NMM Ejendomsselskab ApS**

**Grenåvej 29-31**

**8960 Randers SØ**

**CVR-nummer 15 73 74 09**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2016



Niels Marinus Mortensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Aktiver .....	11
Passiver .....	12
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

NMM Ejendomsselskab ApS  
Grenåvej 29-31  
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 15 73 74 09  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Niels Marinus Mortensen

### Pengeinstitut

Andelskassen Randers  
Vestergade 10  
8900 Randers C

FIH Bank  
Sundkrogsgade 7  
2100 København Ø

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for NMM Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 12. maj 2016

Direktionen:



Niels Marinus Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i NMM Ejendomsselskab ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NMM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

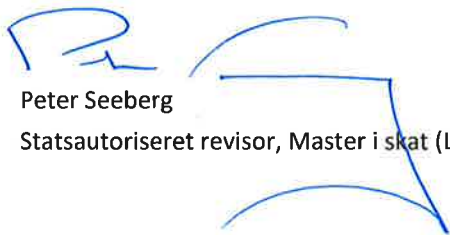
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 12. maj 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Peter Seeberg  
Statsautoriseret revisor, Master i skat (LL.M.)

## Ledelsesberetning

---

### Usædvanlige forhold

Selskabet er i forbindelse med søsterselskabs konkurs blevet stævnet for TDKK 574. Selskabet har i 2016 indgået forlig i sagen og det har påført selskabet en udgift på 577 TDKK.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder udover ovennævnte i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ejere samt selskabets pengeinstitutter har givet tilsagn om at stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for det kommende år.

### Forventet udvikling

Den forventes et forbedret resultat i 2016.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### 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 klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på ejendom.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.054.234</b>	<b>952</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	176.560	-86
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-552.387	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>678.407</b>	<b>866</b>
1	Finansielle indtægter	26.160	16
2	Finansielle omkostninger	-598.920	-577
	<b>Resultat før skat</b>	<b>105.647</b>	<b>305</b>
	Skat af årets resultat	-151.700	-86
	<b>Årets resultat</b>	<b>-46.053</b>	<b>219</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-46.053	219
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-46.053</b>	<b>219</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	17.900.000	17.900
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.900.000</b>	<b>17.900</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.900.000</b>	<b>17.900</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	462.216	436
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>462.216</b>	<b>436</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>200</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>462.416</b>	<b>437</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.362.416</b>	<b>18.337</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	4.898.963	4.945
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.198.963</b>	<b>5.245</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.713.500	1.562
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.713.500</b>	<b>1.562</b>
	Kreditinstitutter	7.527.039	8.175
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.527.039</b>	<b>8.175</b>
	Andel af langfristet gæld der forfalder indenfor 1 år	542.329	530
	Kreditinstitutter	353.853	391
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	636.726	624
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13
	Anden gæld	2.377.005	1.797
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.922.913</b>	<b>3.355</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.163.453</b>	<b>13.092</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.362.416</b>	<b>18.337</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	26.160	16	
Andre finansielle indtægter	0	0	
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>26.160</b>	<b>16</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	598.920	577	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>598.920</b>	<b>577</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	300	4.945	5.245
Årets resultat	0	-46	-46
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300</b>	<b>4.899</b>	<b>5.199</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.861.243	5.512	
<b>5 Hovedaktivitet</b>			
Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.			

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap aftale med FIH vedrørende selskabets prioritetsgæld nominelt DKK 10.000.000. Aftalen løber til udgangen af 2018 og sikrer en fast rente på 3,88 %.

Selskabet har stillet kaution for 3. mands virksomhed banklån og garantier. Bankgælden og garantier udgør pr. 31. december 2015 DKK 13.517.019.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NMM Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev i ejendommen med nominelt DKK 10.450.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.900.000.

Til sikkerhed for mellemværende med FIH er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nominelt DKK 2.550.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.900.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Andelskassen er der tinglyst sekundær pant i ejerpantebreve i ejendommen med nominelt DKK 2.550.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.900.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Andelskassen er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nominelt DKK 2.500.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.900.000.