

# **NFC EJENDOMSSELSKAB ApS**

Vandmanden 10  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/05/2017**

---

**Ole Rokkedal**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           NFC EJENDOMSSELSKAB ApS  
Vandmanden 10  
9200 Aalborg SV

                                  CVR-nr:           20211202  
                                  Regnskabsår:   01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**       Nykredit Bank  
9000 Aalborg

**Revisor**                 ERLING JENSEN REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Tofthøjvej 11  
9280 Storvorde  
DK Danmark  
CVR-nr:           76647518  
P-enhed:          1002497803

# Ledespåtegning

Den af os udarbejdede årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabets ledelse har besluttet at fravælge revision af årsregnskabet med virkning fra næste regnskabsperiode, idet det skønnes, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Der indstilles til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte.

Nibe, den 18/02/2017

## Direktion

Ole Rokkedal

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ja

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i NFC Ejendomsselskab Aps

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NFC Ejendomsselskab Aps. for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 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 i følge disse standarder er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit " Revisors ansvar for 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 regler forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 regnskabsprincipper 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 regnskabet

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 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og som 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. 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 indtil 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 noteoplysninger, 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 af revisionen samt betydelige regnskabsmæssige 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opstående 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. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen

Storvorde, 18/02/2017

Erling G. Jensen  
Registreret Revisor  
ERLING JENSEN REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 76647518

# Ledelsesberetning

## Generelt

Selskabets formål er at foretaget investering i anlægsaktiver - herunder fast ejendom, værdipapirer samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Økonomisk udvikling

Selskabets drift har udviklet sig som selskabets ledelse havde forventet.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Forventet udvikling

Udviklingen fra indeværende år forventes at fortsætte i næste periode.

## Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foregår ikke forsknings- og udviklingsaktiviteter ud over normal produktudvikling og rationalisering af produktionsprocesser.

## Ejerforhold

Ifølge selskabets særlige aktionærfortegnelse besidder følgende selskabsdeltagere mindst 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller aktier hvis pålydende værdi udgør mindst 5% af aktiekapitalen, dog mindst kr. 100.000:

CVR NR 20 03 57 30 M.O.R. Holding Aps.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Regnskabsprincipperne er ændret i forhold til sidste år med hensyn til indregning af selskabets ejendomme, der nu er indregnet efter reglerne i årsregnskabslovens § 38

## RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Om de metoder og fremgangsmåder, der er anvendt ved behandling af regnskabets enkelte poster, skal følgende oplyses:

### Indtægtskriterier

Indtægter og omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af værdipapirer samt rentetillæg selskabsskat.

### Skat af årets resultat

Skat som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Evt. rentetillæg vedr. selskabsskat medtages i betalingsåret.

Årets aktuelle skat er afsat med 22 %.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## BALANCEN

### Ejendomme og grunde

Ejendommene der er investeringsejendomme er målt til dagsværdi i henhold til ekstern vurdering

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Finansielle omsætningsaktiver

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdien, måles værdierne til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

### Gæld

Er som udgangspunkt indregnet til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>349.729</b>	<b>388.883</b>
Personaleomkostninger .....	1	-279.726	-304.922
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>70.003</b>	<b>83.961</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	7.890	7.604
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-61.988	-63.212
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>15.905</b>	<b>28.353</b>
Skat af årets resultat .....	4	85.450	20.436
<b>Årets resultat</b> .....		<b>101.355</b>	<b>48.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		101.355	48.789
<b>I alt</b> .....		<b>101.355</b>	<b>48.789</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		6.357.667	6.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>6.357.667</b>	<b>6.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.357.667</b>	<b>6.250.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		406.753	501.677
Andre tilgodehavender .....		13.042	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>419.795</b>	<b>501.677</b>
Likvide beholdninger .....		2	1
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>419.797</b>	<b>501.678</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.777.464</b>	<b>6.751.678</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		331.049	331.049
Overført resultat .....		1.476.359	1.375.004
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.932.408</b>	<b>1.831.053</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		807.450	892.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>807.450</b>	<b>892.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.838.526	3.874.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.838.526</b>	<b>3.874.922</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		73.576	42.290
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		18.600	18.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	106.904	91.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>199.080</b>	<b>152.803</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.037.606</b>	<b>4.027.725</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.777.464</b>	<b>6.751.678</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	331.049	1.375.004	1.831.053
Årets resultat .....			101.355	101.355
Egenkapital, ultimo .....	125.000	331.049	1.476.359	1.932.408

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Udbetalt løn	-278.438	-303.750
Andre personaleudgifter	-1.288	-1.172
	<u>-279.726</u>	<u>-304.922</u>

Der er ikke udbetalt særskilt vederlag til selskabets ledelse

Der har ikke været ansatte i selskabet i perioden

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter fra bankindestående	0	138
Øvrige renteindtægter	7.890	7.466
	<u>7.890</u>	<u>7.604</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.004	-337
Renteudgifter i associerede virksomheder	0	0
Renter af prioritetsgæld	-60.984	-62.875
Renter kreditorer	0	0
Renter i øvrigt	0	0
	<u>-61.988</u>	<u>-63.212</u>

#### 4. Skat af årets resultat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Resultatopgørelse
	kr.	kr.	kr.
Hensættelser primo	0	-892.900	0
Regulering vedr. tidligere år	0	0	0
Skat af ordinært resultat	0	85.450	85.450
	0	-807.450	85.450

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Andre anlæg og driftsinventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	5.253.227	16.328
Nyanskaffelser, herunder forbedringer i årets løb	107.667	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.360.894</b>	<b>16.328</b>
Opskrivning	996.773	0
Af- og nedskrivning primo	0	-16.328
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-16.328</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.357.667</b>	<b>0</b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering andrager kr. 3.750.000,-

#### 6. Hensatte forpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	892.900	899.150
Årets bevægelser	-85.450	-6.250
Hensættelser til udskudt skat, ultimo	807.450	892.900

**7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig moms og afgifter	91.057	76.066
Skyldig A-skat	9.080	9.080
Skyldig feriepenge	4.742	4.742
Skyldig AM-bidrag	2.025	2.025
	<b>106.904</b>	<b>91.913</b>