

**NVH Ejendomme ApS**

**Hammervej 9**

**2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 27 21 09 10**

**Årsrapport for perioden  
1. september 2016 til 31. august 2017  
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. februar 2018

---

Niels Falck Valentin-Hjorth  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. september 2016 - 31. august 2017	12
Balance pr. 31. august 2017	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 for NVH Ejendomme 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. august 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. februar 2018

### Direktion

Niels Falck Valentin-Hjorth  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i NVH Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for NVH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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 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**

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. februar 2018

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	NVH Ejendomme ApS Hammervej 9 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 27 21 09 10
	Regnskabsperiode: 1. september 2016 - 31. august 2017
	Stiftet: 2. juni 2003
	Regnskabsår: 14. regnskabsår
	Hjemsted: Hørsholm
<b>Direktion</b>	Niels Falck Valentin-Hjorth, direktør
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme eller anden efter direktionens skøn hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 117.339, og selskabets balance pr. 31. august 2017 udviser en egenkapital på kr. 556.626.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NVH Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse****1. september 2016 - 31. august 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>222.189</b>	<b>181.624</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-32.142</u>	<u>-601.841</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>190.047</b>	<b>-420.217</b>
Finansielle indtægter		3.185	13.839
Finansielle omkostninger		<u>-42.783</u>	<u>-99.651</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.449</b>	<b>-506.029</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-33.110</u>	<u>111.327</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>117.339</u></b>	<b><u>-394.702</u></b>
Overført resultat		<u>117.339</u>	<u>-394.702</u>
		<b><u>117.339</u></b>	<b><u>-394.702</u></b>

**Balance pr. 31. august 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.184.906	2.217.048
Investeringsjendomme		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>3.184.906</b></u>	<u><b>3.217.048</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.184.906</b></u>	<u><b>3.217.048</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>352.477</u>	<u>365.953</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>352.477</b></u>	<u><b>365.953</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>352.477</b></u>	<u><b>365.953</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.537.383</b></u></u>	<u><u><b>3.583.001</b></u></u>

**Balance pr. 31. august 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		431.626	314.287
<b>Egenkapital</b>	3	<b>556.626</b>	<b>439.287</b>
Hensættelse til udskudt skat		94.183	84.943
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>94.183</b>	<b>84.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.333.867	2.485.199
Selskabsskat		23.870	4.767
Deposita		281.667	281.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.639.404</b>	<b>2.771.633</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	160.000	182.000
Selskabsskat		4.767	7.849
Anden gæld		82.403	97.289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>247.170</b>	<b>287.138</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.886.574</b>	<b>3.058.771</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.537.383</b>	<b>3.583.001</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	23.870	4.767	
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.240</u>	<u>-116.094</u>	
	<b><u>33.110</u></b>	<b><u>-111.327</u></b>	
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg- ninger	Investeringseje- ndomme	
Kostpris primo	<u>2.249.188</u>	<u>1.569.701</u>	
Kostpris ultimo	<u>2.249.188</u>	<u>1.569.701</u>	
Af- og nedskrivninger primo	32.140	569.701	
Årets afskrivninger	<u>32.142</u>	<u>0</u>	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>64.282</u>	<u>569.701</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.184.906</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	
 <b>3 Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	314.287	439.287
Årets resultat	<u>0</u>	<u>117.339</u>	<u>117.339</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>431.626</u></b>	<b><u>556.626</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.333.867</u>	<u>2.485.199</u>
Langfristet del	<u>2.333.867</u>	<u>2.485.199</u>
Inden for et år	<u>160.000</u>	<u>182.000</u>
	<b><u>2.493.867</u></b>	<b><u>2.667.199</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>23.870</u>	<u>4.767</u>
Langfristet del	<u>23.870</u>	<u>4.767</u>
Øvrig kortfristet skattegæld	<u>4.767</u>	<u>7.849</u>
Kortfristet del	<u>4.767</u>	<u>7.849</u>
	<b><u>28.637</u></b>	<b><u>12.616</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>281.667</u>	<u>281.667</u>
Langfristet del	<u>281.667</u>	<u>281.667</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>281.667</u></b>	<b><u>281.667</u></b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Valentin's Holding A/S og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Valentin's Holding A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter pr. 31/8-17 har selskabet deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme på kr. 900.000. Ejendommenes bogførte værdi andrager kr. 3.184.906.

Der er stillet sikkerhed overfor Valentin's Holding A/S ved privat pantebrev, kr. 270.000.