

NVH Ejendomme ApS

Hammervej 9

2970 Hørsholm

CVR-nr. 27210910

Årsrapport

1. september 2015 - 31. august 2016

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. februar 2017



Niels Følck Valentin-Hjorth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 6. februar 2017

Direktion



Niels Falck Valentin-Hjorth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NVH Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NVH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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

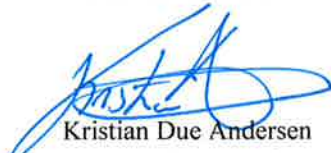
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

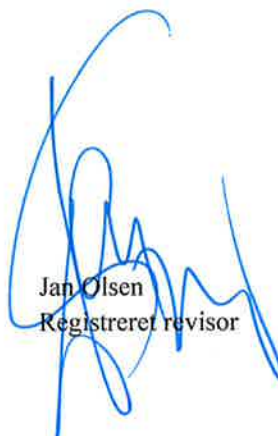
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 6. februar 2017

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Kristian Due Andersen
Statsautoriseret revisor



Jan Olsen
Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NVH Ejendomme ApS Hammervej 9 2970 Hørsholm
CVR-nr.	27210910
Stiftelsesdato	2. juni 2003
Regnskabsår	1. september 2015 - 31. august 2016
Direktion	Niels Falck Valentin-Hjorth
Moderselskab	Valentin's Holding A/S, cvr. nr. 41 03 43 19
Tilknyttede virksomheder	Filtartek A/S, cvr. nr. 27 21 23 60 Alternativ Design ApS, cvr. nr. 10 37 21 00
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 11 4800 Nykøbing F CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 udviser et resultat på kr. -394.702, og selskabets balance pr. 31. august 2016 udviser en balancesum på kr. 3.583.001, og en egenkapital på kr. 439.287.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for NVH Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har fejlagtigt indregnet koncernens domicilejendom i årsrapporten som investeringsejendom til dagsværdi. Da domicilejendom ikke kan indregnes til dagsværdi er indregning ændret til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Dagsværdien på tidspunktet for overførsel til domicilejendom anses som ny kostpris, der samtidig er anvendt som afskrivningsgrundlag.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen primo.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. 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 dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering 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 ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		181.624	226.374
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.140	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-569.701	0
Driftsresultat		-420.217	226.374
Finansielle indtægter	1	13.839	15.397
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-99.651	-126.700
Andre finansielle omkostninger		0	-7.486
Resultat før skat		-506.029	107.585
Skat af årets resultat	3	111.327	-3.169
Årets resultat		-394.702	104.416
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-394.702	104.416
Resultatdisponering		-394.702	104.416

Balance 31. august 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	2.217.048	2.249.188
Investeringsejendomme	5	1.000.000	1.569.701
Materielle anlægsaktiver		<u>3.217.048</u>	<u>3.818.889</u>
Anlægsaktiver		<u>3.217.048</u>	<u>3.818.889</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		341.800	394.317
Andre tilgodehavender		24.153	0
Tilgodehavender		<u>365.953</u>	<u>394.317</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>24.927</u>
Omsætningsaktiver		<u>365.953</u>	<u>419.244</u>
Aktiver		<u>3.583.001</u>	<u>4.238.133</u>

Balance 31. august 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		314.287	708.990
Egenkapital	6	439.287	833.990
Hensættelser til udskudt skat		84.943	201.037
Hensatte forpligtelser		84.943	201.037
Gæld til kreditinstitutter		2.485.199	2.723.651
Selskabsskat		4.767	0
Deposita		281.667	260.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.771.633	2.983.651
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		182.000	106.120
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		181	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500	12.500
Selskabsskat		7.849	7.849
Anden gæld		80.608	92.986
Kortfristede gældsforpligtelser		287.138	219.455
Gældsforpligtelser		3.058.771	3.203.106
Passiver		3.583.001	4.238.133
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	11		
Nærtstående parter	12		

Noter

	2015/16	2014/15	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	13.839	15.397	
	13.839	15.397	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	99.651	126.700	
Andre finansielle omkostninger	0	7.486	
	99.651	134.186	
3. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	4.767	7.849	
Årets regulering vedr. udskudt skat	-116.094	-4.680	
	-111.327	3.169	
4. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	2.249.188	2.249.188	
Kostpris ultimo	2.249.188	2.249.188	
Årets afskrivninger	-32.140	0	
Af- og nedskrivninger ultimo	-32.140	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.217.048	2.249.188	
5. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	1.569.701	1.569.701	
Kostpris ultimo	1.569.701	1.569.701	
Årets reguleringer	-569.701	0	
Dagsværdireguleringer ultimo	-569.701	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000.000	1.569.701	
6. Egenkapitalopgørelse			
	Virksomheds-	Overført	
	kapital	resultat	
Egenkapital primo	125.000	708.989	833.989
Forslag til årets resultatdisponering	0	-394.702	-394.702
	125.000	314.287	439.287

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.485.199	160.000	1.850.000
Selskabsskat	4.767	0	0
	<u>2.489.966</u>	<u>160.000</u>	<u>1.850.000</u>

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitutter har selskabet deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme på kr. 900.000. Ejendommenes bogførte værdi andrager kr. 3.217.048.

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

10. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Valentin's Holding A/S
 Hammervej 9
 2970 Hørsholm

11. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ikke ved regnskabet udløb kontraktlignende forpligtelser, bortset fra lejekontrakter vedrørende selskabets ejendomme.

12. Nærtstående parter

Valentin's Holding A/S
 Hammervej 9
 2970 Hørsholm

Øvrige nærtstående parter:
 Selskabets ledelse

Transaktioner med nærtstående i årets løb:

NVH Ejendomme ApS udlejer ejendom til søsterselskab Filtartek A/S. Transaktionerne sker på markedsvilkår.

Herudover har der ikke været gennemført transaktioner med direktionen, kaptalejer, tilknyttede virksomheder eller nærtstående parter.