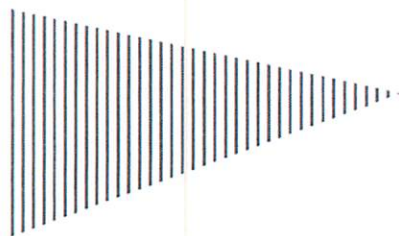


# Noctua ApS

Lindhøjvej 16, 8420 Knebel

CVR-nr. 27 22 48 22



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. marts 2016

Som dirigent:



Kasper Thomsen



Building a better  
working world

## Indhold

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                    | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 3 |
| Ledelsesberetning                    | 4 |
| Oplysninger om selskabet             | 4 |
| Beretning                            | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse                    | 6 |
| Balance                              | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                 | 8 |
| Noter                                | 9 |

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Noctua ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

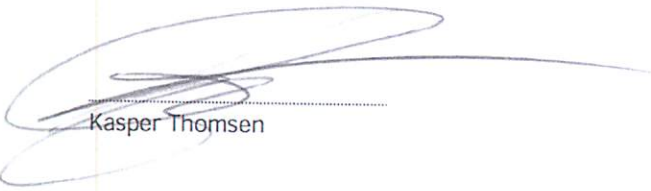
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 29. marts 2016

Direktion:



Kasper Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Noctua ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Noctua ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 - 31. december 2015 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.

Aarhus, den 29. marts 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | Noctua ApS   |
| Adresse, postnr., by | Lindhøjvej 16, 8420 Knebel   |
| CVR-nr.              | 27 22 48 22  |
| Stiftet              | 18. juni 2003  |
| Hjemstedskommune     | Syddjurs   |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december   |
| Direktion            | Kasper Thomsen   |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens vigtigste aktivitet er køb, udvikling og investering i udlejningsejendomme. Koncernens ejendomme er primært boligejendomme beliggende i 8000 Aarhus C. I alt væsentlighed er koncernens ejendomme udlejet.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele indregnes efter den indre værdis metode, og datterselskaberne besidder investeringsejendomme, der er koncernens hovedaktivitet.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerheder med den foretagne værdiansættelse af koncernens ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.432 t.kr., og pr. 31. december 2015 udgør egenkapitalen 22.226 t.kr. mod 17.795 t.kr. pr. 31. december 2014.

Årets resultat før skat er forbedret med 469 t.kr.

Den samlede værdi af koncernens ejendomsportefølje udgør 181 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende med de nuværende markedsvilkår. Der forventes et overskud for 2016.

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2015 er værdiansættelse af alle investeringsejendomme vurderet. Uagtet generel usikkerhed på ejendomsmarkedet er det ledelsens opfattelse, at dagsværdien repræsenterer den bogførte værdi.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2015             | 2014             |
|------|---|------------------|------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>                    | -37.584          | 9.237            |
| 3    | Personaleomkostninger                                 | -57.643          | -1.310.425       |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                       | -95.227          | -1.301.188       |
|      | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4.108.984        | 3.815.054        |
| 4    | Finansielle indtægter                                 | 0                | 735.047          |
| 5    | Finansielle omkostninger                              | -507.063         | -210.769         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                              | 3.506.694        | 3.038.144        |
|      | Skat af årets resultat                                | 925.000          | 0                |
|      | <b>Årets resultat</b>                                 | <u>4.431.694</u> | <u>3.038.144</u> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                  |                  |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi        | 4.108.984        | 3.815.054        |
|      | Overført resultat                                     | 322.710          | -776.910         |
|      |   | <u>4.431.694</u> | <u>3.038.144</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.  | 2015              | 2014              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>   |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                                       |                   |                   |
| 6    | Finansielle anlægsaktiver                                  |                   |                   |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder                   | 28.039.208        | 23.930.224        |
|      |  | <u>28.039.208</u> | <u>23.930.224</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                 | <u>28.039.208</u> | <u>23.930.224</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                                   |                   |                   |
| 7    | Tilgodehavender  |                   |                   |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder               | 68.930            | 0                 |
|      | Udskudt skatteaktiv  | 925.000           | 0                 |
|      |  | <u>993.930</u>    | <u>0</u>          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                             | <u>993.930</u>    | <u>0</u>          |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                                       | <u>29.033.138</u> | <u>23.930.224</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>  |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>   |                   |                   |
| 8    | Selskabskapital  | 500.000           | 500.000           |
|      | Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode        | 20.307.986        | 16.199.002        |
|      | Overført resultat  | 1.418.359         | 1.095.649         |
|      |  | <u>22.226.345</u> | <u>17.794.651</u> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                   |                   |
| 6    | Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 193.863           | 0                 |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <u>193.863</u>    | <u>0</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |                   |                   |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 6.563.975         | 5.905.052         |
|      | Anden gæld   | 48.955            | 230.521           |
|      |  | <u>6.612.930</u>  | <u>6.135.573</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <u>6.612.930</u>  | <u>6.135.573</u>  |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                      | <u>29.033.138</u> | <u>23.930.224</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                      | Selskabskapital | Reserve for<br>opskrivninger<br>efter indre<br>værdis metode | Overført resultat | I alt             |
|--|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015               | 500.000         | 16.199.002   | 1.095.649         | 17.794.651        |
| Årets resultat                           | 0               | 0  | 322.710           | 322.710           |
| Årets opskrivning                        | 0               | 4.108.984  | 0                 | 4.108.984         |
| <b>Egenkapital<br/>31. december 2015</b> | <b>500.000</b>  | <b>20.307.986</b>  | <b>1.418.359</b>  | <b>22.226.345</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Noctua ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Koncernregnskab

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven § 110 ikke aflagt koncernregnskab.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Egenkapital

#### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets kapitalandele indregnes efter den indre værdis metode, og datterselskaberne besidder investeringsejendomme, der er koncernens hovedaktivitet.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerheder med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

| kr.  | <u>2015</u>    | <u>2014</u>      |
|--|----------------|------------------|
| <b>3 Personaleomkostninger</b>                 |                |                  |
| Lønninger                                      | 8.821          | 1.252.899        |
| Pensioner                                      | 34.457         | 39.524           |
| Andre omkostninger til social sikring          | 5.096          | 3.351            |
| Andre personaleomkostninger                    | <u>9.269</u>   | <u>14.651</u>    |
|  | <u>57.643</u>  | <u>1.310.425</u> |
| <br>   |                |                  |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>                 |                |                  |
| Gældseftergivelser og lignende                 | <u>0</u>       | <u>735.047</u>   |
|  | <u>0</u>       | <u>735.047</u>   |
| <br>   |                |                  |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>              |                |                  |
| Nedskrivning af finansielle aktiver            | 193.863        | 0                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 243.320        | 210.769          |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>69.880</u>  | <u>0</u>         |
|  | <u>507.063</u> | <u>210.769</u>   |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2015                        | 5.571.235                                |
| Kostpris 31. december 2015                     | 5.571.235                                |
| Værdireguleringer 1. januar 2015               | 18.358.989                               |
| Andel af årets resultat                        | 4.108.984                                |
| Værdireguleringer 31. december 2015            | 22.467.973                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> | <b>28.039.208</b>                        |

| kr.                           | Retsform | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat  |
|-------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|-----------|
| <b>Dattervirksomheder</b>     |          |          |           |             |           |
| Noctua Ejendomme II           | ApS      | Syddjurs | 100,00 %  | -193.863    | -191.363  |
| Noctua Ejendomme III          | ApS      | Syddjurs | 100,00 %  | 22.937.757  | 2.101.809 |
| Noctua Ejendomme IV           | ApS      | Syddjurs | 100,00 %  | 5.101.450   | 2.007.175 |
| Noctua Ejendomme V ApS        | ApS      | Syddjurs | 100,00 %  | -18.075.039 | -97.607   |
| La Chouette Holding (Schweiz) | S.A      | Syddjurs | 100,00 %  | 0           | 4.769     |

For La Chouette Holding S.A præsenteres de seneste foreliggende regnskabsoplysninger fra 2014.

#### 7 Tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver indgår med den værdi, som sambeskattede virksomheder anvender til modregning i skattepligtige indkomster ved en skatteprocent på 23,5 %.

#### 8 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Selskabets anparter er lagt til sikkerhed for ethvert koncerninternt mellemværende med pengeinstitutter.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i Noctua-koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Pr. 31. december 2015 udgør skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Nærtstående parter

Noctua ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| <u>Navn</u>    | <u>Bopæl/Hjemsted</u>      |
|----------------|----------------------------|
| Kasper Thomsen | Lindhøjvej 16, 8420 Knebel |