

NJ-Management ApS

Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 27 72 12 49



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. april 2016

Som dirigent:



.....
Niels Barfod Jakobsen

EY

Building a better
working world



Indhold

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Hoved- og nøgletal for koncernen | 6 |
| Beretning | 7 |
| Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december | 9 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Pengestrømsopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme 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.

Vedbæk, den 19. april 2016
Direktion:



.....
Niels M. Barfoed Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i NJ-Management ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for NJ-Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 19. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mogens', is written over the printed name.

Mogens Andreasen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | NJ-Management ApS |
| Adresse, postnr., by | Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk |
| CVR-nr. | 27 72 12 49 |
| Hjemstedskommune | Rudersdal |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Hjemmeside | www.loewener.dk |
| Direktion | Niels M. Barfod Jakobsen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg |
| Bankforbindelse | Danske Bank |

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

| t.kr. | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Hovedtal | | | | | |
| Nettoomsætning | 192.774 | 155.894 | 156.477 | 140.276 | 139.590 |
| Resultat af primær drift | 6.546 | 4.954 | 4.767 | 2.851 | 4.371 |
| Resultat af finansielle poster | -2.427 | -2.544 | -2.548 | -3.936 | -5.860 |
| Årets resultat | 3.384 | 2.449 | -347 | -947 | -3.861 |
| Balancesum | | | | | |
| Egenkapital | 113.882 | 110.093 | 108.005 | 117.576 | 111.399 |
| Nøgletal | | | | | |
| Overskudsgrad | 3,4 % | 3,2 % | 3,0 % | 2,0 % | 3,1 % |
| Afkastningsgrad | 5,8 % | 4,5 % | 4,2 % | 2,5 % | 3,9 % |
| Soliditetsgrad | 13,8 % | 11,2 % | 9,2 % | 8,7 % | 10,1 % |
| Egenkapitalforrentning | 24,1 % | 22,0 % | -3,4 % | -8,8 % | -29,4 % |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- | | | | | |
| skæftigede | 60 | 58 | 56 | 59 | 60 |

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

V. Løwener A/S er en danskejet handels- og ingeniørvirksomhed, en del af en velkonsolideret virksomhedsgruppe og en stabil og troværdig leverandør og samarbejdspartner med et bredt udvalg af tekniske kundetilpassede løsninger og produkter ledsaget af rådgivning og service i hele salgsprocessen.

Virksomhedens primære forretningsområder er:

- Autoteknik
- Industriteknik
- Entreprenørmateriel
- Service

V. Løwener A/S er landsdækkende med i alt ca. 60 medarbejdere fordelt på hovedkontoret i Glostrup, servicecenteret i Stilling v/Skanderborg, og - for en del salgskonsulenters vedkommende - lokalt rundt om i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2015 udgør 192.774 t.kr. mod 155.894 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 3.384 t.kr. mod 2.449 t.kr. sidste år, og koncernen og modervirksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 15.743 t.kr. Selskabets samlede resultat og økonomiske udvikling levede op til ledelsens forventninger.

Aktiviteter og udvikling i 2015

Den samlede omsætning steg med 23 % og ordreindgangen med 8 % i forhold til året før. Stigningen skal sammenholdes med, at koncernen for 2014 forventede en stigning i aktivitets-niveauet på grundlag af en god ordrebeholdning og vækst i 1. kvartal 2015.

Omsætningsvæksten var udpræget båret af store aktiviteter i entreprenøraftdelingen og medførte trodset ændret produktmix og en samlet mindre DG, en klar resultatforbedring.

Flere af Løweners forretningsområder blev styrket ved tilføjelse af nye og lovende produktløsninger til opfyldelse af såvel nuværende som kommende krav fra markedet.

Ledelsesberetning

Beretning

Videnressourcer

Væsentlige fokusområder i markedet er lave enhedsomkostninger og høj kvalitet i produktionsprocesserne. Hertil fokus på tættere samarbejde (partnerskaber) med færre leverandører, der kan implementere samlede totalløsninger samt levere en bredere del af det samlede behov. Det er væsentligt for selskabet at skabe vækst og at være den foretrukne leverandør og samarbejdspartner. Dette stiller således store krav til organisationen i form af videnressourcer hos medarbejderne, produktudvikling samt effektive forretningsprocesser.

Særlige risici

Valuta- og prisisici

Hele selskabets omsætning faktureres i danske kroner, mens indkøb af produkter i væsentligt omfang sker i fremmed valuta, primært EURO, hvorfor selskabet ikke vurderes at have væsentlige kursrisici. Selskabet foretager ikke afdækning af kursrisici via valutaforretninger eller lignende.

Renterisici

Ved regnskabsårets udløb andrager den variable forrentede gæld ca. kr. 58 mio, hvoraf cirka halvdelen udgøres af realkreditlån. En moderat ændring i renteniveauet vil ikke have væsentlig indflydelse på indtjeningen.

Påvirkning af det eksterne miljø

Det er opfattelsen, at der ikke er miljømæssige problemer forbundet med driften af selskabet, som er en handels- og distributionsvirksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Koncernen forventer en stigning i aktivitetsniveauet i 2016, både på baggrund af ordrebeholdningen pr. 31. december 2015 samt den konstaterede ordreindgang i 1. kvartal 2016 på hele +30 %.

Aktivitetsniveauet i anlægssektoren forventes fortsat at være stigende, ikke mindst når den privatebyggesektor for alvor kommer i gang.

Investeringerne i jern- og maskinsektoren samt i procesindustrien forventes ligeledes at bedres. Der vil være øget fokus på optimering og automatisering af det danske industriapparat, hvilket vil komme til at sætte kraftigt præg på udviklingen. Ligeledes vil flere udskudte projekter og maskin investeringer kunne realiseres i takt med en stigende efterspørgsel fra især Sverige og Tyskland.

I Stilling er salgs- og serviceaktiviteterne steget markant i Vestdanmark. Aktivitetsniveauet på værkstederne i Stilling og Glostrup har siden starten på året været højt.

Med et fortsat solidt økonomisk fundament, tilpassede omkostninger, en veltrimmet og motiveret organisation/medarbejderstab samt en målrettet salgs- og markedsføringsstrategi er virksomheden stærk, slagkraftig og parat til udfordringerne i det nye .

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | Koncern | | Modervirksomhed | |
|------|---|----------|----------|-----------------|-------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| | Nettoomsætning | 192.774 | 155.894 | 0 | 0 |
| | Vareforbrug | -137.853 | -106.680 | 0 | 0 |
| | Andre driftsindtægter | 317 | 291 | 0 | 0 |
| | Andre eksterne omkostninger | -14.717 | -13.489 | -26 | -16 |
| | Bruttoresultat | 40.521 | 36.016 | -26 | -16 |
| 2 | Personaleomkostninger | -32.413 | -29.627 | 0 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -1.562 | -1.435 | 0 | 0 |
| | Resultat af primær drift | 6.546 | 4.954 | -26 | -16 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 4.157 | 3.209 |
| 3 | Finansielle indtægter | 324 | 234 | 578 | 161 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -2.751 | -2.778 | -1.335 | -905 |
| | Resultat før skat | 4.119 | 2.410 | 3.374 | 2.449 |
| | Skat af årets resultat | -735 | 39 | 10 | 0 |
| | Årets resultat | 3.384 | 2.449 | 3.384 | 2.449 |
| | Forslag til resultatdisponering | | | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | | 2.028 | 3.406 |
| | Overført resultat | | | 1.356 | -957 |
| | | | | 3.384 | 2.449 |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | Koncern | | Modervirksomhed | |
|------|---|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| | AKTIVER | | | | |
| | Anlægsaktiver | | | | |
| 5 | Immaterielle anlægsaktiver | | | | |
| | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | 649 | 87 | 0 | 0 |
| | Goodwill | 29 | 36 | 0 | 0 |
| | | <u>678</u> | <u>123</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | | | |
| | Grunde og bygninger | 60.796 | 62.031 | 0 | 0 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 320 | 382 | 0 | 0 |
| | | <u>61.116</u> | <u>62.413</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver | | | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 27.560 | 23.403 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 166 | 166 | 0 | 0 |
| | | <u>166</u> | <u>166</u> | <u>27.560</u> | <u>23.403</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>61.960</u> | <u>62.702</u> | <u>27.560</u> | <u>23.403</u> |
| | Omsætningsaktiver | | | | |
| | Varebeholdninger | | | | |
| | Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 26.760 | 21.284 | 0 | 0 |
| | | <u>26.760</u> | <u>21.284</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender | | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 22.503 | 21.860 | 0 | 0 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 25 | 3 | 2 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 1.664 | 801 | 0 | 0 |
| 8 | Periodeafgrænsningsposter | 367 | 437 | 0 | 0 |
| | | <u>24.559</u> | <u>23.101</u> | <u>2</u> | <u>0</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | | | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 440 | 2.690 | 440 | 2.691 |
| | | <u>440</u> | <u>2.690</u> | <u>440</u> | <u>2.691</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>163</u> | <u>316</u> | <u>114</u> | <u>144</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>51.922</u> | <u>47.391</u> | <u>556</u> | <u>2.835</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>113.882</u> | <u>110.093</u> | <u>28.116</u> | <u>26.238</u> |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | Koncern | | Modervirksomhed | |
|------|---|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| | PASSIVER | | | | |
| | Egenkapital | | | | |
| 9 | Aktiekapital | 125 | 125 | 125 | 125 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 0 | 6.924 | 4.896 |
| | Overført resultat | 15.618 | 12.234 | 8.694 | 7.338 |
| | Egenkapital i alt | 15.743 | 12.359 | 15.743 | 12.359 |
| | Hensatte forpligtelser | | | | |
| | Udskudt skat | 2.603 | 1.848 | 0 | 0 |
| 10 | Hensatte forpligtelser i alt | 2.603 | 1.848 | 0 | 0 |
| | Gældsforpligtelser | | | | |
| 11 | Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 24.624 | 26.613 | 0 | 0 |
| | Gæld til banker | 0 | 14.202 | 0 | 0 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 10.956 | 0 | 0 | 0 |
| | Anden gæld | 345 | 345 | 0 | 0 |
| | | 35.925 | 41.160 | 0 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | | | |
| 11 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld til banker | 19.696 | 14.836 | 0 | 0 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 2.464 | 120 | 0 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.147 | 25.942 | 0 | 0 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 11.861 | 13.347 |
| | Skyldig selskabsskat | 0 | 0 | 0 | 20 |
| | Anden gæld | 8.560 | 8.077 | 512 | 512 |
| | | 59.611 | 54.726 | 12.373 | 13.879 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 95.536 | 95.886 | 12.373 | 13.879 |
| | PASSIVER I ALT | 113.882 | 110.093 | 28.116 | 26.238 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 12 Sikkerhedsstillelser
 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| t.kr. | Koncern | | |
|-------------------------------|--------------|-------------------|--------|
| | Aktiekapital | Overført resultat | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125 | 12.234 | 12.359 |
| Årets resultat | 0 | 3.384 | 3.384 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 125 | 15.618 | 15.743 |

| t.kr. | Modervirksomhed | | | |
|-------------------------------|-----------------|--|-------------------|--------|
| | Aktiekapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125 | 4.896 | 7.338 | 12.359 |
| Årets resultat | 0 | 2.028 | 1.356 | 3.384 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 125 | 6.924 | 8.694 | 15.743 |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

| Note | t.kr. | Koncern | |
|------|---|----------------|----------------|
| | | 2015 | 2014 |
| | Årets resultat | 3.384 | 2.449 |
| 14 | Reguleringer | 2.297 | 1.292 |
| | Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital | 5.681 | 3.741 |
| 15 | Ændring i driftskapital | -3.880 | 178 |
| | Pengestrømme fra driftsaktivitet | 1.801 | 3.919 |
| | Køb af immaterielle anlægsaktiver | -652 | -86 |
| | Køb af materielle anlægsaktiver | -168 | -293 |
| | Salg af finansielle instrumenter | 2.500 | 0 |
| | Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 1.680 | -379 |
| | Afdrag på langfristede gældsforpligtelser | -8.242 | 0 |
| | Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet | -252 | 0 |
| | Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten | -8.494 | 0 |
| | Årets pengestrøm | -5.013 | 3.540 |
| | Likvider 1. januar | -14.520 | -18.020 |
| 16 | Likvider 31. december | -19.533 | -14.480 |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJ-Management ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 forpligtelsernes 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden NJ-Management ApS og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres medtages ved vurderingen af om bestemmende indflydelse foreligger.

De konsoliderede virksomheders regnskaber udarbejdes efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i modervirksomheden. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber i de konsoliderede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold. Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer, tab, ejerandele, udbytter og mellemværender elimineres. Kapitalandele i konsoliderede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af den konsoliderede virksomheds dagsværdi af aktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede og solgte dattervirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for den periode, hvor bestemmende indflydelse foreligger. Sammenligningstallene korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Anskaffessummen opgøres til nutidsværdien af det aftalte vederlag med tillæg af direkte henførbare omkostninger. Betingede betalinger indregnes med det beløb, der forventes betalt. Identificerbare aktiver og forpligtelser i de overtagne virksomheder indregnes til dagsværdien på anskaffelsestidspunktet. I opgørelsen indregnes omstruktureringsskæmmet relateret til den overtagne virksomhed, såfremt omstruktureringen er besluttet på overtagelsestidspunktet. Der tages hensyn til skaffeeffekten af de foretagne omvurderinger af aktiver og forpligtelser. En resterende forskel mellem kostprisen og koncernens andel af dagsværdien af de identificerbare aktiver og forpligtelser indregnes som goodwill eller negativ goodwill.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

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

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-------------------------------------|------|
| Erhvervede immaterielle rettigheder | 3 år |
| Goodwill | 7 år |

Afskrivningsperioden for immaterielle aktiver overstiger 5 år, fordi dette er ledelsens vurdering af goodwill'ens realistiske levetid, og der er tale om en strategisk investering.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Grunde afskrives ikke.

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.

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 sambeskatte 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 acontoskatter.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealisationsevnen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

| | |
|------------------------|--|
| Overskudsgrad | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat af primær drift}}{\text{Gennemsnitlige aktiver} \times 100}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

| t.kr. | Koncern | | Modervirksomhed | |
|---|---------------|---------------|-----------------|----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 2 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 28.506 | 25.898 | 0 | 0 |
| Pensioner | 2.395 | 2.311 | 0 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 512 | 332 | 0 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 1.000 | 1.086 | 0 | 0 |
| | <u>32.413</u> | <u>29.627</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>60</u> | <u>58</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Koncern

Vederlag til koncernens ledelse oplyses ikke med henvisning til ÅRL § 98b, stk. 3, nr. 2.

Moderselskab

Moderselskabet har ingen ansatte.

| | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|------------|
| 3 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 333 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 324 | 234 | 245 | 161 |
| | <u>324</u> | <u>234</u> | <u>578</u> | <u>161</u> |
| | | | | |
| 4 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 1.335 | 892 |
| Andre finansielle omkostninger | 2.751 | 2.778 | 0 | 13 |
| | <u>2.751</u> | <u>2.778</u> | <u>1.335</u> | <u>905</u> |

5 Immaterielle anlægsaktiver

| t.kr. | Koncern | | |
|---|---------------------------------------|-----------|------------|
| | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | Goodwill | I alt |
| Kostpris 1. januar 2015 | 87 | 50 | 137 |
| Tilgange | 652 | 0 | 652 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>739</u> | <u>50</u> | <u>789</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 0 | 14 | 14 |
| Afskrivninger | 90 | 7 | 97 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>90</u> | <u>21</u> | <u>111</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>649</u> | <u>29</u> | <u>678</u> |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| t.kr. | Koncern | | I alt |
|--|---------------------|---|--------|
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 69.677 | 3.296 | 72.973 |
| Tilgange | 0 | 168 | 168 |
| Afgange | 0 | -39 | -39 |
| Kostpris 31. december 2015 | 69.677 | 3.425 | 73.102 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 7.646 | 2.914 | 10.560 |
| Afskrivninger | 1.235 | 230 | 1.465 |
| Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode | 0 | -39 | -39 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | 8.881 | 3.105 | 11.986 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 60.796 | 320 | 61.116 |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

7 Finansielle anlægsaktiver

| t.kr. | Koncern |
|---|-------------------------------------|
| | Andre værdipapirer og kapitalandele |
| Kostpris 1. januar 2015 | 166 |
| Kostpris 31. december 2015 | 166 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 166 |

| t.kr. | Modervirksomhed |
|---|--|
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
| Kostpris 1. januar 2015 | 17.994 |
| Tilgange | 8.000 |
| Overført | -5.358 |
| Kostpris 31. december 2015 | 20.636 |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 5.409 |
| Modtaget udbytte | -8.000 |
| Årets resultat | 4.283 |
| Årets værdireguleringer | -126 |
| Overførsel | 5.358 |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | 6.924 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 27.560 |

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Periodeafgrænsningsposter

Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalte licenser, ydelser, forsikringer mv.

9 Aktiekapital

Moderselskabets anpartskapital har uændret været 125 t.kr. de seneste 5 år.

10 Hensatte forpligtelser

Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Modervirksomhed

11 Langfristede gældsforpligtelser

| t.kr. | Koncern | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| | Gæld i alt 31/12 2015 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.724 | 2.100 | 24.624 | 15.141 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 11.600 | 644 | 10.956 | 5.155 |
| Anden gæld | 345 | 0 | 345 | 345 |
| | <u>38.669</u> | <u>2.744</u> | <u>35.925</u> | <u>20.641</u> |

12 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld over for banker og realkredit er der stillet pant i selskabernes ejendomme for en værdi af t.kr. 53.097. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 60.796

Selskaberne i koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige lånemellemværender som NJ-Ejendomme, Vest ApS, NJ-Ejendomme, Øst A/S samt V. Løwener A/S har med BRF Kredit samt Vækstfonden.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har V. Løwener A/S afgivet virksomhedspant for t.kr. 23.500 i selskabets simple fordringer, lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, driftsinventar og materielle samt immaterielle rettigheder.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser.

Modervirksomhed

NJ-Management ApS har stillet sikkerhed for mellemværende, som V. Løwener A/S har med Danske Bank.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser over for moderselskabet og dennes øvrige dattervirksomheder:

| t.kr. | Koncern | | Modervirksomhed | |
|-------------------------------|---------|-------|-----------------|------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Leje- og leasingforpligtelser | 5.050 | 2.106 | 0 | 0 |

Modervirksomhed

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

| t.kr. | Koncern | |
|---|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| 14 Reguleringer | | |
| Af- og nedskrivninger | 1.562 | 1.435 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 22 |
| Skat af årets resultat | 735 | 39 |
| Øvrige reguleringer | 0 | -204 |
| | <u>2.297</u> | <u>1.292</u> |
| 15 Ændring i arbejdskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | -5.476 | -934 |
| Ændring i tilgodehavender | -1.436 | -1.991 |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 205 | 4.846 |
| Andre ændringer i driftskapital | 2.827 | -1.743 |
| | <u>-3.880</u> | <u>178</u> |
| 16 Likvider, ultimo | | |
| Likvide beholdninger ifølge balancen | 163 | 316 |
| Kortfristet gæld til banker | -19.696 | -14.836 |
| | <u>-19.533</u> | <u>-14.520</u> |