

NFI Ejendomsselskab ApS
CVR-nr. 28484526
Centervej Syd 1
4733 Tappernøje

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2016

Dirigent

Navn: Henrik Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.04.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

NFI Ejendomsselskab ApS

Centervej Syd 1

4733 Tappernøje

CVR-nr.: 28484526

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

Henrik Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kindhestegade 4-6

4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for NFI Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

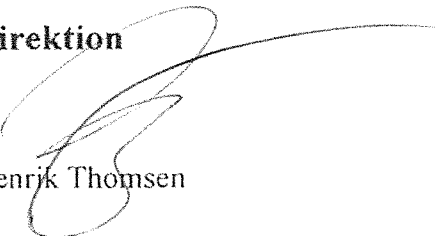
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 30.09.2016

Direktion

Henrik Thomsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NFI Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NFI Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 30.09.2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor

Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 494.337 mod kr. 450.044 sidste år, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.466.955.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med NFI Holding A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver består af indestående i Grundejernes Investeringsfond.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.156.685	994.048
Af- og nedskrivninger		<u>(225.630)</u>	<u>(193.004)</u>
Driftsresultat		931.055	801.044
Andre finansielle indtægter	1	19.637	202
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(330.966)</u>	<u>(214.391)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		619.726	586.855
Skat af ordinært resultat	3	<u>(125.389)</u>	<u>(136.811)</u>
Årets resultat		<u><u>494.337</u></u>	<u><u>450.044</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>494.337</u>	<u>450.044</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.718.330	13.508.880
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.718.330</u>	<u>13.508.880</u>
Andre tilgodehavender		578.885	0
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>578.885</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>13.297.215</u>	<u>13.508.880</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	40.585
Andre tilgodehavender	6	2.934	125.270
Tilgodehavender		<u>2.934</u>	<u>165.855</u>
Likvide beholdninger		<u>211.247</u>	<u>54.836</u>
Omsætningsaktiver		<u>214.181</u>	<u>220.691</u>
Aktiver		<u>13.511.396</u>	<u>13.729.571</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.341.955	1.847.618
Egenkapital		2.466.955	1.972.618
Udskudt skat		295.913	294.947
Hensatte forpligtelser		295.913	294.947
Gæld til realkreditinstitutter		7.310.780	7.708.525
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.310.780	7.708.525
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	397.938	387.928
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.499.638	3.013.826
Skyldig selskabsskat		124.423	120.671
Anden gæld		371.723	227.026
Periodeafgrænsningsposter		44.026	4.030
Kortfristede gældsforpligtelser		3.437.748	3.753.481
Gældsforpligtelser		10.748.528	11.462.006
Passiver		13.511.396	13.729.571
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.847.618	1.972.618
Årets resultat	0	494.337	494.337
Egenkapital ultimo	125.000	2.341.955	2.466.955

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	19.637	202
	<u>19.637</u>	<u>202</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	111.566	71.225
Renteomkostninger i øvrigt	181.480	143.166
Øvrige finansielle omkostninger	37.920	0
	<u>330.966</u>	<u>214.391</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	124.423	120.671
Ændring af udskudt skat	966	16.140
	<u>125.389</u>	<u>136.811</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		14.080.563
Kostpris primo		(564.920)
Afgange		<u>13.515.643</u>
Kostpris ultimo		
Af- og nedskrivninger primo		(571.683)
Årets afskrivninger		(225.630)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(797.313)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>12.718.330</u>

Af årets afgang vedrører 539.920 kr. den del af købesummen som vedrører indestående i Grundejernes Investeringsfond på overtagelsestidspunktet. Indestående i Grundejernes Investeringsfond er indregnet særskilt i balancen under ”finansielle anlægsaktiver”.

Noter

	<u>Andre tilgodehavender kr.</u>
5. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>578.885</u>
Kostpris ultimo	<u>578.885</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>578.885</u>

Efter Boligreguleringsloven skal selskabet hvert år afsætte et beløb pr. m² bruttoetageareal på konti til brug for udvendig vedligeholdelse (§18 samt 18 b). Saldiene udgør ved årets udgang henholdsvis 61.964 kr. og 578.885 kr. Saldoen på 578.885 kr. jf. § 18 b er indbetalt på en bunden konto i Grundejernes Investeringsfond.

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	<u>2.934</u>	<u>125.270</u>
	<u>2.934</u>	<u>125.270</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>387.928</u>	<u>397.938</u>	<u>7.310.780</u>	<u>5.671.723</u>
	<u>387.928</u>	<u>397.938</u>	<u>7.310.780</u>	<u>5.671.723</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NFI Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.709, er der givet pant på t.kr. 8.667 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssige værdi på t.kr. 11.871.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.355, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.