

NAB Ejendomme K/S

Thyrasgade 4, 8260 Viby J
CVR-nr. 28 68 86 01

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.03.16

Henrik Steen Jensen
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 18

Virksomheden

NAB Ejendomme K/S
Thyrasgade 4
8260 Viby J
Telefon: 87 34 03 66
Telefax: 84 34 03 68
CVR-nr.: 28 68 86 01

Bestyrelse

Betina Lindegård Jensen
Henrik Steen Jensen, formand
Arne Lindegaard Larsen

Ledelse

Betina Lindegård Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for NAB Ejendomme K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 9. marts 2016

Ledelsen

Betina Lindegård Jensen

Bestyrelsen

Betina Lindegård Jensen

Henrik Steen Jensen
Formand

Arne Lindegaard Larsen

Til ejeren i NAB Ejendomme K/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for NAB Ejendomme K/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 9. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at udvikle, administrere og udleje ejendomme beliggende centralt i Aarhus.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4 og en nettleje på DKK 1.180.000. Den beregnede dagsværdi tillægges forudbetalt husleje samt depositum. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettlejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendomme.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Nettleje DKK	Afkastprocent				
	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50
1.170.000	33.428.571	31.200.000	29.250.000	27.529.412	26.000.000
1.180.000	33.714.286	31.466.667	29.500.000	27.764.706	26.222.222
1.190.000	34.000.000	31.733.333	39.750.000	28.000.000	26.444.444

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.142.617 mod DKK 795.552 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 27.347.182.

Basisindtjeningen før værdiregulering af ejendomme udviser et resultat på DKK 964.474 mod DKK 777.334 sidste år.

Selskabet har ultimo året erhvervet ejendommen De Mezas Vej 13, 8000 Aarhus C for DKK 22 mio. kr. Ejendommens drift overtages primo 2016, og ejendommen er indregnet til kostpris. Erhvervelsen er finansieret ved optagelse af realkreditlån og indbetaling af virksomhedskapital.

Den tidligere ejer af ejendommen Trepkasgade 4, har foretaget forkert indberetning til GI om ejendommens etageareal. Fejlen er rettet i indeværende år, hvilket har medført en udgift på DKK 28.000. Saldoen på kontoen for udvendig vedligehold i GI er samlet øget med DKK 123.000 som følge af rettelsen.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	1.436.788	1.344.164
Andre eksterne omkostninger	-472.314	-566.830
Bruttofortjeneste	964.474	777.334
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.597	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.317.675	187.500
Resultat før finansielle poster	4.272.552	964.834
Andre finansielle indtægter	1.086	6.409
Andre finansielle omkostninger	-131.021	-175.691
Årets resultat	4.142.617	795.552
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.142.617	795.552
I alt	4.142.617	795.552

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	52.380.175	26.862.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.587	66.184
	1 Materielle anlægsaktiver i alt	52.436.762	26.928.684
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	12.063.352	11.093.352
	Finansielle anlægsaktiver i alt	12.063.352	11.093.352
	Anlægsaktiver i alt	64.500.114	38.022.036
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.327	3.937
	Andre tilgodehavender	0	3.067
	Periodeafgrænsningsposter	84.518	2.748
	Tilgodehavender i alt	95.845	9.752
	Likvide beholdninger	0	53.368
	Omsætningsaktiver i alt	95.845	63.120
	Aktiver i alt	64.595.959	38.085.156

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Virksomhedskapital	5.936.648	6.906.648
	Ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	12.063.352	11.093.352
	Overført resultat	9.347.182	5.204.565
2	Egenkapital i alt	27.347.182	23.204.565
	Andre hensatte forpligtelser	173.015	137.638
	Hensatte forpligtelser i alt	173.015	137.638
	Gæld til realkreditinstitutter	14.026.766	14.026.766
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.026.766	14.026.766
	Gæld til kreditinstitutter	1.087.569	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	332.986	329.655
	Deposita	369.937	350.520
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.944	36.012
	Anden gæld	21.210.560	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.048.996	716.187
	Gældsforpligtelser i alt	37.075.762	14.742.953
	Passiver i alt	64.595.959	38.085.156

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration samt tab på debitorer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0 0

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til Grundejernes Investeringsfond og indvendig vedligehold i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	26.675.000	66.184
Tilgang i året	22.200.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	48.875.000	66.184
Opskrivninger pr. 31.12.14	3.505.175	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	3.505.175	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	0
Afskrivninger i året	0	9.597
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	9.597
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	52.380.175	56.587

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.180 og en afkastprocent på 4%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendomme købt i indeværende år indregnes til kostpris.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	2.116.648	15.883.352	4.409.013
Indbetaling tilgodehavende virksomhedskapital og overkurs	0	-4.790.000	0
Overførsler, reserver	4.790.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	795.552
Saldo pr. 31.12.14	6.906.648	11.093.352	5.204.565

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	6.906.648	11.093.352	5.204.565
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	970.000	0
Overførsler, reserver	-970.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.142.617
Saldo pr. 31.12.15	5.936.648	12.063.352	9.347.182

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.948.897	14.026.766	14.026.766

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.000 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.180.

Til sikkerhed for bankgæld t.DKK 1.087 er der meddelt underpant i ejerpantebrev stort t.DKK 3.000 i Aldersrovej 9 og underpant i ejerpantebrev stort t.DKK 1.500 i Trepkasgade 4.