

NBV 17 ApS

Storskovvej 8

8721 Daugård

CVR-nr. 28 97 49 65

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. marts 2016



Claus Aagaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NBV 17 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 3. marts 2016

Direktion



Søren Hanssen
adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i NBV 17 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for NBV 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

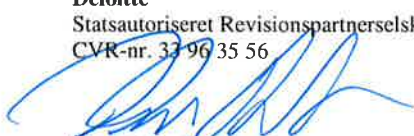
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Aarhus, den 3. marts 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Rosquist Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	NBV 17 ApS Storskovvej 8 8721 Daugård Telefon: 76409600 Telefax: 76409611 Hjemmeside: www.hanssen.dk CVR-nr.: 28 97 49 65 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. august 2005 Hjemsted: Hedensted
Direktion	Søren Hanssen, adm. direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank A/S
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet SH Forvaltning A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NBV 17 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De rentebærende gældsforpligtelser, som kan henføres til investeringsaktiviteterne, måles efterfølgende til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.717.179	1.366.063
Finansielle indtægter	1	19.106	215.672
Finansielle omkostninger	2	<u>-857.731</u>	<u>-1.385.162</u>
Resultat før skat		878.554	196.573
Skat af årets resultat	3	<u>-318.995</u>	<u>19.223</u>
Årets resultat		<u>559.559</u>	<u>215.796</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>559.559</u>	<u>215.796</u>
		<u>559.559</u>	<u>215.796</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		82.083.000	82.083.000
Materielle anlægsaktiver	4	82.083.000	82.083.000
Andre tilgodehavender		26.111	56.124
Finansielle anlægsaktiver		26.111	56.124
Anlægsaktiver i alt		82.109.111	82.139.124
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	890.291
Andre tilgodehavender		8.555	634.726
Udskudt skatteaktiv		0	379.834
Selskabsskat		6.918	32.913
Periodeafgrænsningsposter		16.717	0
Tilgodehavender		32.190	1.937.764
Likvide beholdninger		94.976	14.519
Omsætningsaktiver i alt		127.166	1.952.283
Aktiver i alt		82.236.277	84.091.407

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		625.000	625.000
Overført resultat		<u>39.157.461</u>	<u>38.597.902</u>
Egenkapital	5	<u>39.782.461</u>	<u>39.222.902</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>470.002</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>470.002</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		36.763.708	40.058.210
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>1.132.227</u>	<u>1.075.551</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>37.895.935</u>	<u>41.133.761</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.557.258	3.540.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.023	28.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		374.103	0
Anden gæld		<u>152.495</u>	<u>165.956</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.087.879</u>	<u>3.734.744</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.983.814</u>	<u>44.868.505</u>
Passiver i alt		<u>82.236.277</u>	<u>84.091.407</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.106	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	205.857
Andre finansielle indtægter	0	9.815
	<u>19.106</u>	<u>215.672</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	629.955
Andre finansielle omkostninger	857.731	755.207
	<u>857.731</u>	<u>1.385.162</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-6.918	-32.913
Årets udskudte skat	60.193	13.690
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-523.923	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	789.643	0
	<u>318.995</u>	<u>-19.223</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	94.083.819
Kostpris 31. december 2015	94.083.819
Værdireguleringer 1. januar 2015	12.000.819
Værdireguleringer 31. december 2015	12.000.819
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>82.083.000</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	625.000	38.597.902	39.222.902
Årets resultat	0	559.559	559.559
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>625.000</u></u>	<u><u>39.157.461</u></u>	<u><u>39.782.461</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	43.598.901	40.320.966	3.557.258	22.078.088
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.075.551	1.132.227	0	0
	<u><u>44.674.452</u></u>	<u><u>41.453.193</u></u>	<u><u>3.557.258</u></u>	<u><u>22.078.088</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i SH Forvaltning A/S-koncernen. Som sambeskattet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 40.321, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 82.083, svarende til en LTV (Loan to value) på 49%.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

SH Forvaltning A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hanssen Ejendomme A/S, Storskovvej 8, 8721 Daugård

10 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af selskabets investeringsejendom beror på nuværende lejeaftaler og ledelsens vurdering af markedslejen og afkastkrav herefter. Ejendommen er ca. 95% udlejet, hvorfor ledelsen med henblik på sikring af fremtidige lejeindtægter har igangsat udlejning af tomme lokaler.

I ledelsens fastsættelse af afkastkrav indgår attraktiv beliggenhed og ejendommens muligheder for alternativ anvendelse.

Afkastkrav for investeringsejendomme er indenfor intervallet 5% - 6%, der vurderes individuelt.

Den regnskabsmæssige usikkerhed i årsregnskabet knytter sig til værdiansættelsen af ejendommen.