

NN Ejendomme ApS

Kirstinehøj 57, 2770 Kastrup

CVR-nr. 29 17 94 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/3-16.


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 21/3. 16

Direktion

Jan Tommy Nielsen



Lars Nielsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NN Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NN Ejendomme 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

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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 21/3-16

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35


Kasper Rabing Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

NN Ejendomme ApS
Kirstinehøj 57
2770 Kastrup

CVR-nr.: 29 17 94 41
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Tommy Nielsen
Lars Nielsen

Revision

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere ejendomme, herunder ejendommen beliggende Kirstinehøj 57, 2770 Kastrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i selskabet har udviklet sig som forventet, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Af konkurrencemæssige hensyn er der gjort brug af årsregnskabslovens § 32 således, at bruttofortjenesten ikke specificeres.

Særlige risici

Renterisici

Idet den rentebærende nettogæld ikke udgør et væsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat det kommende år.

Behovet for nyinvesteringer i det kommende år forventes at være meget lavt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NN Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendommen

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til markedsværdi. I de situationer, hvor der ikke kan findes sammenlignelige ejendomme i forbindelse med værdiansættelse anvendes værdiansættelsesmodeller.

Investeringsejendommen udsættes ikke for systematisk afskrivning, idet eventuelle nedskrivninger foretages gennem den løbende vurdering til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	791.338	785.828
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-614.286	0
Driftsresultat	177.052	785.828
Andre finansielle indtægter	31	10.592
1 Øvrige finansielle omkostninger	-166.621	-175.755
Resultat før skat	10.462	620.665
2 Skat af årets resultat	63.766	-139.599
Årets resultat	74.228	481.066
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	0	81.066
Disponeret fra overført resultat	-325.772	0
Disponeret i alt	74.228	481.066

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>6.000.000</u>	<u>6.614.286</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.614.286</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.614.286</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>93.750</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>93.750</u>
Likvide beholdninger	<u>897.429</u>	<u>653.684</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>897.429</u>	<u>747.434</u>
Aktiver i alt	<u>6.897.429</u>	<u>7.361.720</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	804.915	1.130.687
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Egenkapital i alt	1.329.915	1.655.687
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	564.203	694.648
Hensatte forpligtelser i alt	564.203	694.648
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.861.000	4.861.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.861.000	4.861.000
Gæld til associerede virksomheder	0	6.142
Selskabsskat	6.405	7.890
Anden gæld	135.906	136.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	142.311	150.385
Gældsforpligtelser i alt	5.003.311	5.011.385
Passiver i alt	6.897.429	7.361.720

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	166.621	175.755
	166.621	175.755
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	66.129	67.890
Årets regulering af udskudt skat	-130.445	71.709
Regulering af tidligere års skat	550	0
	-63.766	139.599
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	6.908.183	6.908.183
Kostpris 31. december 2015	6.908.183	6.908.183
Opskrivninger 1. januar 2015	-293.897	-293.897
Årets opskrivning	-614.286	0
Opskrivninger 31. december 2015	-908.183	-293.897
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	6.000.000	6.614.286
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.130.687	1.049.621
Årets overførte overskud eller underskud	-325.772	81.066
	804.915	1.130.687

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2015	400.000	0
Udloddet udbytte	-400.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	400.000	400.000

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>3.782.188</u>	<u>4.861.000</u>	<u>4.861.000</u>
	0	3.782.188	4.861.000	4.861.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med kreditinstitut er deponeret:

Ejerpantebrev stort kr. 1.500.000 i matr. nr. 5 AA ejendommen Kirstinehøj 57, 2770 Kastrup.

Til sikkerhed for andre kunders engagement med banken er afgivet:

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende overfor JTN Automatik A/S.

Til sikkerhed for mellemværendet er modtaget kaution af tredjemand.