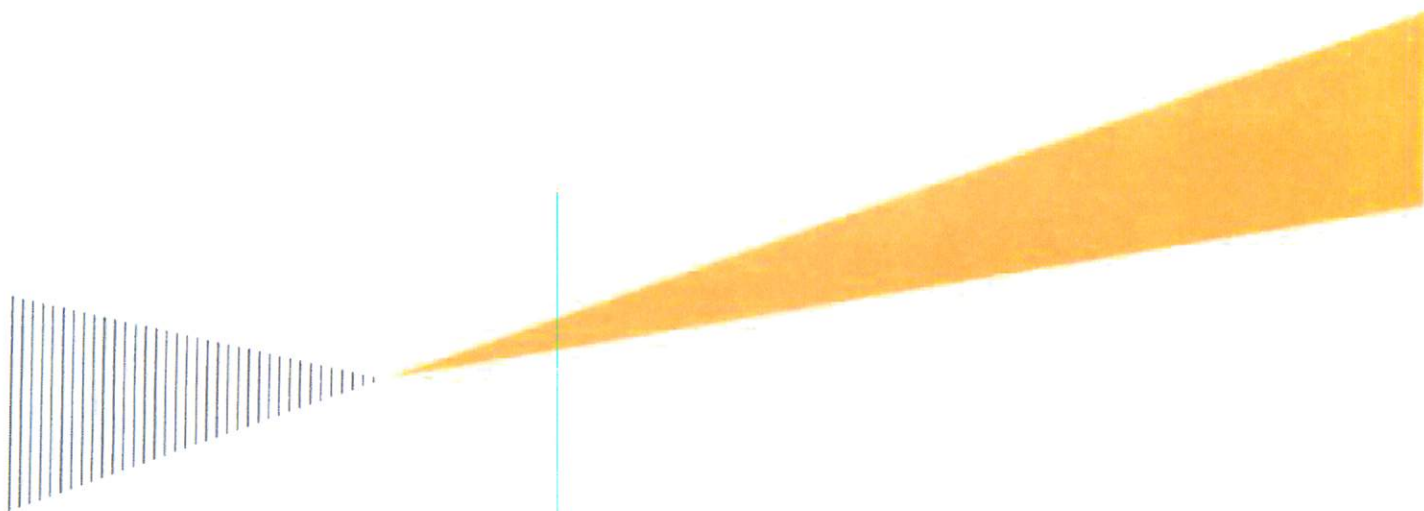


# Noctua Ejendomme III ApS

Lindhøjvej 16, 8420 Knebel

CVR-nr. 32 76 94 70



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. april 2017

Som dirigent:

Kasper Thomsen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Noctua Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 5. april 2017  
Direktion:



Kasper Thomsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Noctua Ejendomme III ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Noctua Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. april 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Noctua Ejendomme III ApS
Adresse, postnr., by	Lindhøjvej 16, 8420 Knebel
CVR-nr.	32 76 94 70
Stiftet	10. februar 2010
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kasper Thomsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, udvikling og investering i udlejningsejendomme.

Udlejningsaktiviteterne har udviklet sig tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne til 2016.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene i Noctua Ejendomme III ApS udgør pr. 31. december 2016 144.850 tkr.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme beliggende i mindre byer. Salget og priserne på bolig udlejningsejendomme i Aarhus har været inde i en positiv udvikling med stigende priser. Selskabets bolig udlejningsejendomme er primært beliggende i Aarhus området.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.514.355 kr. mod 2.101.809 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 24.452.112 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende med de nuværende markedsvilkår.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	4.744.277	4.121.159
2	Personaleomkostninger	0	0
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.804	-11.250
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.739.473	4.109.909
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	663.407	2.951.610
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.402.880	7.061.519
4	Finansielle indtægter	307.784	241.695
5	Finansielle omkostninger	-3.709.109	-4.338.913
	<b>Resultat før skat</b>	2.001.555	2.964.301
6	Skat af årets resultat	-487.200	-862.492
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.514.355</u>	<u>2.101.809</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>1.514.355</u>	<u>2.101.809</u>
		<u>1.514.355</u>	<u>2.101.809</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	144.850.000	147.210.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.214	0
		<u>144.869.214</u>	<u>147.210.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>144.869.214</u>	<u>147.210.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	194.913	289.213
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.152.665	6.773.603
	Tilgodehavende selskabsskat	26.411	26.411
	Andre tilgodehavender	1.531.501	1.324.618
		<u>8.905.490</u>	<u>8.413.845</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.905.490</u>	<u>8.413.845</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>153.774.704</u></u>	<u><u>155.623.845</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	127.000	127.000
	Overført resultat	24.325.112	22.810.757
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.452.112</b>	<b>22.937.757</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.528.600	6.041.400
	Andre hensatte forpligtelser	623.618	811.379
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.152.218</b>	<b>6.852.779</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	20.986.000	21.046.972
	Kreditinstitutter i øvrigt	89.368.819	91.275.269
		<b>110.354.819</b>	<b>112.322.241</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.766.300</b>	<b>1.373.506</b>
	Gæld til banker	6.318.644	8.346.217
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	210.713	321.394
	Gæld til tilknyttede virksomheder	140.774	0
	Skyldig selskabsskat	616.860	850.630
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	33.146	33.146
	Anden gæld	2.131.635	2.011.128
	Periodeafgrænsningsposter	597.483	575.047
		<b>11.815.555</b>	<b>13.511.068</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>122.170.374</b>	<b>125.833.309</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>153.774.704</b>	<b>155.623.845</b>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	127.000	22.810.757	22.937.757
Årets resultat	0	1.514.355	1.514.355
Egenkapital 31. december 2016	<u>127.000</u>	<u>24.325.112</u>	<u>24.452.112</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Noctua Ejendomme III ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme og tilhørende gæld måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer på investerings ejendomme.

Målingen af ejendommens dagsværdi tager udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Den foretagende værdiansættelsesmodel underbygges af et aktuelt købstilbud, der svarer til ejendommens værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Omsætningen består af lejeindtægter og indregnes i den periode, som lejen vedører.

Nettoomsætningen måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter lejeindtægter samt fradrag for andre eksterne omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter. Herudover indgår værdiregulering af investerings-ejendomme med tilhørende gæld samt andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger, der er af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejer samt administrationsomkostninger.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktiverets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

##### 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter ejendomme erhvervet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi.

Dagsværdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Der foretages ikke systematisk afskrivninger over investeringsejendommens brugstid, da eventuelle værdiforringelser afspejles i ejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

#### 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 virksomhedens 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2016	2015	
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	4.804	11.250	
	<u>4.804</u>	<u>11.250</u>	
<b>4 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	264.283	241.528	
Andre finansielle indtægter	43.501	167	
	<u>307.784</u>	<u>241.695</u>	
<b>5 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	740	
Renteomkostninger i øvrigt	3.473.184	4.147.210	
Valutakurstab	14.711	0	
Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster	83.844	0	
Andre finansielle omkostninger	137.370	190.963	
	<u>3.709.109</u>	<u>4.338.913</u>	
<b>6 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	848.980	
Årets regulering af udskudt skat	487.200	13.512	
	<u>487.200</u>	<u>862.492</u>	
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	121.823.177	0	121.823.177
Tilgang i årets løb	1.385.260	24.018	1.409.278
Afgang i årets løb	-4.000.000	0	-4.000.000
Kostpris 31. december 2016	<u>119.208.437</u>	<u>24.018</u>	<u>119.232.455</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	25.386.823	0	25.386.823
Årets opskrivning	254.740	0	254.740
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>25.641.563</u>	<u>0</u>	<u>25.641.563</u>
Årets afskrivninger	0	4.804	4.804
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	4.804	4.804
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>144.850.000</u>	<u>19.214</u>	<u>144.869.214</u>
Afskrives over		<u>5 år</u>	



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2016
Årlig leje pr. kvadratmeter, boligejendomme	1.036
Årlig leje pr. kvadratmeter, erhvervsejendomme	314
Udlejningsprocent	98
Afkastkrav i %	4,9

Årlige leje pr kvadratmeter for boligejendomme i Aarhus udgør herunder 80 % af 1.036. Herunder er det anvendte afkastkrav til værdiansættelsen af ejendommene 4,9 %.

Udlejningsprocenten ligger mellem 98 % - 100 %. Udlejningsprocenten er 100 % på bolig, mens erhvervsejendomme kan stå midlertidige tomme.

#### 9 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	127.000	127.000	127.000	127.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2.000
	127.000	127.000	127.000	127.000	127.000

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser udgør restgælden efter 5 år i alt ca. 70,9 mio. kr.

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i Noctua-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Pr. 31. december 2016 udgør skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter på 118 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme for i alt 145 mio. kr.

Selskabets anpart er lagt til sikkerhed for alt koncernintern mellemværende med selskabets pengeinstitut.