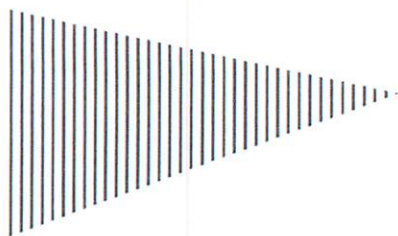


# Noctua Ejendomme III ApS

Noctua Ejendomme III ApS  
Lindhøjvej 16, 8420 Knebel

CVR-nr. 32 76 94 70



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. marts 2016

Som dirigent:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kasper Thomsen', written over a dotted line. The signature is stylized and somewhat abstract.

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Noctua Ejendomme III 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 29. marts 2016  
Direktion:



Kasper Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Noctua Ejendomme III ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Noctua Ejendomme III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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. 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.

Aarhus, den 29. marts 2016  
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 2015.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene i Noctua Ejendomme III ApS udgør pr. 31. december 2015 147.210 tkr.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den økonomiske udvikling, har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler.

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

Årets resultat udgør 2.102 t.kr., og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 22.938 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende med de nuværende markedsvilkår.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	4.121.159	4.297.786
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-11.250	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.109.909	4.297.786
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.951.610	5.792.513
	<b>Resultat af primær drift</b>	7.061.519	10.090.299
3	Finansielle indtægter	241.695	1.019.006
4	Finansielle omkostninger	-4.338.913	-6.079.087
	<b>Resultat før skat</b>	2.964.301	5.030.218
5	Skat af årets resultat	-862.492	-657.277
	<b>Årets resultat</b>	2.101.809	4.372.941
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.101.809	4.372.941
		2.101.809	4.372.941

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendomme	147.210.000	157.220.244
		<u>147.210.000</u>	<u>157.220.244</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>147.210.000</u>	<u>157.220.244</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	289.213	590.451
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.773.603	5.854.063
	Tilgodehavende selskabsskat	26.411	26.411
	Andre tilgodehavender	1.324.618	720.207
	Periodeafgrænsningsposter	0	16.575
		<u>8.413.845</u>	<u>7.207.707</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.413.845</u>	<u>7.207.707</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>155.623.845</u></u>	<u><u>164.427.951</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	127.000	127.000
	Overført resultat	22.810.757	20.708.948
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>22.937.757</u>	<u>20.835.948</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.041.400	6.027.888
	Andre hensatte forpligtelser	811.379	656.177
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.852.779</u>	<u>6.684.065</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	21.046.972	21.119.730
	Kreditinstitutter i øvrigt	91.275.269	103.843.480
		<u>112.322.241</u>	<u>124.963.210</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.373.506	1.216.248
	Gæld til banker	8.346.217	7.178.506
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	321.394	535.987
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	131.836
	Skyldig selskabsskat	850.630	1.650
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	33.146	31.872
	Anden gæld	2.011.128	2.241.937
	Periodeafgrænsningsposter	575.047	606.692
		<u>13.511.068</u>	<u>11.944.728</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>125.833.309</u>	<u>136.907.938</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>155.623.845</u>	<u>164.427.951</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 2 Usikkerhed om indregning og måling  
 9 Sikkerhedsstillelser  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	127.000	20.708.948	20.835.948
Årets resultat	0	2.101.809	2.101.809
Egenkapital 31. december 2015	<u>127.000</u>	<u>22.810.757</u>	<u>22.937.757</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Noctua Ejendomme III ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### 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 finansiel 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.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

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

Målingen af ejendommenes 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.

Følgende afkastkrav er anvendt ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme:

Boligudlejningsejendomme i århusområdet 3,2-4,5 %, regnskabsmæssigværdi 81 mio. kr.

Industri ejendomme 7,3-9,1 %, regnskabsmæssigværdi 33 mio. kr.

Kontor ejendomme og boligudlejningsejendomme uden for Aarhus-området har gennemsnitligt højere afkastkrav på ca. 6 % i gennemsnit.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter lejeindtægter samt fradrag for andre eksterne omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter. Herudover indgår værdiregulering af investeringsejendomme 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.

##### 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.

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

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

##### 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 systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid, da eventuelle værdiforringelser afspejles i ejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 selskabets 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Egenkapital

##### 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 acontoskatter.

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 kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme, der er beliggende uden for Østjylland.

Med baggrund i ovenstående forhold, kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, beliggende uden for Østjylland, der afspejler andre tilsvarende handler.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	241.528	203.738
Renteindtægter i øvrigt	0	815.268
Andre finansielle indtægter	167	0
	<u>241.695</u>	<u>1.019.006</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	740	5.071
Renteomkostninger i øvrigt	4.147.210	5.638.187
Gældseftergivelser og lignende	0	435.829
Andre finansielle omkostninger	190.963	0
	<u>4.338.913</u>	<u>6.079.087</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	848.980	-26.411
Årets regulering af udskudt skat	13.512	683.688
	<u>862.492</u>	<u>657.277</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	131.208.451
Tilgang i årets løb	1.038.146
Afgang i årets løb	-10.423.420
Kostpris 31. december 2015	<u>121.823.177</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	26.011.793
Årets opskrivning	4.801.501
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-5.426.471
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>25.386.823</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>147.210.000</u></u>

#### 7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	127.000	127.000	127.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.000	0
	<u>127.000</u>	<u>127.000</u>	<u>127.000</u>	<u>127.000</u>	<u>125.000</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser udgør restgælden efter 5 år i alt ca. 71,8 mio. kr.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter på 122 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme for i alt 157 mio. kr.

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

#### 10 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 2015 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.