

**NN Ejendomme Nyborg ApS**  
**c/o Ørbæk Bryggeri, Assensvej 38**  
**5853 Ørbæk**

**CVR-nr. 33 75 13 89**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23/03 2016

---

Niels Rømer  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NN Ejendomme Nyborg ApS  
c/o Ørbæk Bryggeri, Assensvej 38  
5853 Ørbæk

Telefon: 65332111

CVR-nr.: 33 75 13 89

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Niels Rømer, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NN Ejendomme Nyborg 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 23. marts 2016

## Direktion

Niels Rømer  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i NN Ejendomme Nyborg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NN Ejendomme Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Horsens, den 23. marts 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Poul Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.302.704, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 698.938.

Årets resultat anses som forventet.

Selskabet er ved at opføre to ejendomme, henholdsvis i København og i Nyborg.

Selskabet har i året opnået den ønskede finansiering af byggerierne.

Selskabets ledelse forventer et positivt afkast af ejendommene, når disse er færdigudviklet.

Selskabet har i året tabt egenkapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret ved tilskud fra kapitalejerne i efterfølgende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NN Ejendomme Nyborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration..

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25-50 år	30-60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(474.089)</b>	<b>190.348</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(281.478)</u>	<u>(157.540)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(755.567)</b>	<b>32.808</b>
Finansielle indtægter		0	4.762
Finansielle omkostninger	1	<u>(974.794)</u>	<u>(399.671)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.730.361)</b>	<b>(362.101)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>427.657</u>	<u>81.522</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.302.704)</u></b>	<b><u>(280.579)</u></b>
Overført resultat		<u>(1.302.704)</u>	<u>(280.579)</u>
		<b><u>(1.302.704)</u></b>	<b><u>(280.579)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		41.012.273	25.448.438
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>41.012.273</u>	<u>25.448.438</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>41.012.273</u>	<u>25.448.438</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.907
Andre tilgodehavender		1.748.224	452.819
Udskudt skatteaktiv	5	18.607	0
Selskabsskat		336.050	108.284
Periodeafgrænsningsposter		30.000	18.700
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.132.881</u>	<u>581.710</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>10.263.307</u>	<u>156.106</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>12.396.188</u>	<u>737.816</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>53.408.461</u>	<u>26.186.254</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		420.000	420.000
Overført resultat		<u>(1.198.938)</u>	<u>103.766</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>(698.938)</u></b>	<b><u>603.766</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>0</u>	<u>73.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>73.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>31.850.114</u>	<u>20.689.048</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>31.850.114</u></b>	<b><u>20.689.048</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.200.000	0
Banker		1.952.245	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.028	32.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.677.901	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.130.591	4.527.996
Anden gæld		60.000	60.000
Deposita		<u>199.520</u>	<u>199.520</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.257.285</u></b>	<b><u>4.820.440</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>54.107.399</u></b>	<b><u>25.509.488</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>53.408.461</u></b>	<b><u>26.186.254</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	420.000	103.766	603.766
Årets resultat	0	0	(1.302.704)	(1.302.704)
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>420.000</b>	<b>(1.198.938)</b>	<b>(698.938)</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	362.600	118.336
Andre finansielle omkostninger	<u>612.194</u>	<u>281.335</u>
	<b><u>974.794</u></b>	<b><u>399.671</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	(336.050)	(103.522)
Årets udskudte skat	<u>(91.607)</u>	<u>22.000</u>
	<b><u>(427.657)</u></b>	<b><u>(81.522)</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
		<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2015		25.724.750
Tilgang i årets løb		<u>15.845.313</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>41.570.063</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		276.312
Årets afskrivninger		<u>281.478</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>557.790</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>41.012.273</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 128 anparter à nominelt kr. 625. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	73.000	51.000
Hensat i året	(91.607)	22.000
Overført til aktiver	<u>18.607</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>73.000</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar</b>	<b>31. december</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>2015</b>	<b>2015</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.689.048</u>	<u>33.050.114</u>	<u>1.200.000</u>	<u>27.200.000</u>
	<b><u>20.689.048</u></b>	<b><u>33.050.114</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>27.200.000</u></b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NN Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere. Disse kontrakter er indgået på markedsmæssige vilkår med en opsigelighed på op til 6 måneder.

Selskabet har indgået to entreprisekontrakter på opførelse af ejendomme. Heraf har selskabet en restforpligtelse pr. 31. december 2015 på t.kr. 29.658 ekskl. moms.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 33.050, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 41.012.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

NN Holding ApS

#### Øvrige nærtstående parter

Niels Rømer, direktør  
Nicolai Paludan Rømer

#### Ejerforhold

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

NN Holding ApS, Assensvej 38, 5853 Ørbæk