

NMT EJENDOMSADMINISTRATION ApS

Arresøvej 11
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/05/2017

Niels Martin Thomsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NMT EJENDOMSADMINISTRATION ApS
Arresøvej 11
8240 Risskov

CVR-nr: 33783094
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Brunbjergvej 3
8240 Risskov
DK Danmark
CVR-nr: 31574994
P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for NMT Ejendomsadministration 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 01/05/2017

Direktion

Niels Martin Thomsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i NMT Ejendomsadministration ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NMT Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 01/05/2017

Tore Christensen

Statsautoriseret revisor

RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består primært af udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet aktivitet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets Timeshareandele indregnet til 176.651 kr. under andre værdipapirer og kapitalandele i årsrapporten forventes solgt i regnskabsåret 2017. Ledelsen er usikker på værdien, idet efterspørgslen umiddelbart ikke er stor og Timeshareandelene ikke sælges på et noteret marked. Den indregnede værdi kan således være overvurderet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen Trindballevej 7, Ormslev med et nettotab på 245.944 kr.

Årets resultat udviser som følgende af ovenstående et underskud efter skat på 114.516 kr. imod et overskud på 10.978 kr. året før.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har hidtil indregnet investeringsejendomme til kostpris. Ændringerne i årsregnskabsloven er anvendt, for så vidt angår indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning på regnskabsåret 2016 som følge af den ændrede regnskabspraksis har ikke haft indvirkning på årets resultat, balancesum og egenkapital.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets nettoomsætning inkl. huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og sociale bidrag vedrørende selskabets personale samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendom omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme.

Finansielle poster

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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Andre værdipapirer og kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålidelig indregnes andre værdipapirer og kapitalandele til anskaffelsessum.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide midler

Måles til nominel værdi af indestående på bankkonto.

Egenkapital

Udbytte

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelt afregnes udskudt skat med 22%. 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		713.921	1.768.366
Personaleomkostninger	1	-662.921	-1.613.951
Resultat af ordinær primær drift		51.000	154.415
Andre finansielle indtægter		23	0
Øvrige finansielle omkostninger		-203.565	-144.874
Ordinært resultat før skat		-152.542	9.541
Skat af årets resultat	2	38.026	1.437
Årets resultat		-114.516	10.978
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-114.516	10.978
I alt		-114.516	10.978

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		1.850.786	1.850.786
Materielle anlægsaktiver i alt		1.850.786	1.850.786
Andre værdipapirer og kapitalandele		181.629	234.123
Finansielle anlægsaktiver i alt		181.629	234.123
Anlægsaktiver i alt		2.032.415	2.084.909
Fremstillede varer og handelsvarer		0	1.763.308
Varebeholdninger i alt		0	1.763.308
Tilgodehavende skat		12.000	3.470
Andre tilgodehavender		173.572	218.703
Tilgodehavender i alt		185.572	222.173
Likvide beholdninger		123.700	0
Omsætningsaktiver i alt		309.272	1.985.481
Aktiver i alt		2.341.687	4.070.390

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	80.000	80.000
Overført resultat		178.662	293.178
Egenkapital i alt		258.662	373.178
Hensættelse til udskudt skat		1.260	39.286
Hensatte forpligtelser i alt		1.260	39.286
Gæld til realkreditinstitutter		618.135	671.947
Gæld til banker		0	1.833.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	618.135	2.505.107
Gæld til realkreditinstitutter		53.812	52.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.000	11.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.298.993	1.084.220
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.825	4.850
Deposita		48.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.463.630	1.152.819
Gældsforpligtelser i alt		2.081.765	3.657.926
Passiver i alt		2.341.687	4.070.390

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	621.932	1.482.657
Pensionsbidrag	23.070	45.752
Andre omkostninger til social sikring	17.919	85.542
	662.921	1.613.951

Selskabet har gennemsnitlig haft 2 fuldtidsansatte i regnskabsåret.

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	2.530
Ændring af udskudt skat	-38.026	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-3.967
	-38.026	-1.437

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	671.947	53.812	618.135	391.826
	671.947	53.812	618.135	391.826

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets Timeshareandele indregnet til 176.651 kr. under andre værdipapirer og kapitalandele i årsrapporten forventes solgt i regnskabsåret 2017. Ledelsen er usikker på værdien, idet efter-spørgslen umiddelbart ikke er stor og Timeshareandelene ikke sælges på et noteret marked. Den indregnede værdi kan således være overvurderet.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld med restgæld pr. 31. december 2016 på 0 kr. er der udstedt pantebrev 600.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.850.786 kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2016 på 671.947 kr. er der udstedt pantebrev med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.850.786 kr.