

# NF-Ejendomme ApS

Mejlbyvej 18, 6660 Lintrup

CVR-nr. 34 21 00 39

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2018

Dirigent:



.....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lintrup, den 28. februar 2018  
Direktion:



Frederik Møller Jensen



Nis Matzen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NF-Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NF-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, 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. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 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 regnskabsbrugere 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.

Haderslev, den 28. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Mortensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	NF-Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Mejlbyvej 18, 6660 Lintrup
CVR-nr.	34 21 00 39
Stiftet	13. januar 2012
Hjemstedskommune	Vejen
Regnskabsår	1. november 2016 - 31. oktober 2017
Direktion	Frederik Møller Jensen Nis Matzen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 295.222 kr. mod et overskud på 108.505 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. oktober 2017 udviser en egenkapital på 1.308.413 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, der har væsentlig betydning for vurderingen af årsregnskabet.

## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	403.877	159.118
	Finansielle indtægter	25.749	35.010
3	Finansielle omkostninger	-51.156	-55.043
	<b>Resultat før skat</b>	<b>378.470</b>	<b>139.085</b>
4	Skat af årets resultat	-83.248	-30.580
	<b>Årets resultat</b>	<b>295.222</b>	<b>108.505</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	295.222	108.505
		295.222	108.505



## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

## Balance

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>AKTIVER</b>		
Langfristede aktiver		
Finansielle aktiver		
Andre tilgodehavender	244.806	477.954
	<u>244.806</u>	<u>477.954</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>244.806</u>	<u>477.954</u>
Kortfristede aktiver		
Varebeholdninger		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	2.502.099	1.749.189
	<u>2.502.099</u>	<u>1.749.189</u>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	345.261	315.608
Tilgodehavende selskabsskat	0	320
Periodeafgrænsningsposter	13.470	6.333
	<u>358.731</u>	<u>322.261</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>2.860.830</u>	<u>2.071.450</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.105.636</u></u>	<u><u>2.549.404</u></u>

## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

## Balance

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.228.413	933.191
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.308.413</u>	<u>1.013.191</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
Gæld til banker	678.762	55.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.956	1.272
Skyldig selskabsskat	51.828	0
Anden gæld	1.007.777	1.443.546
Periodeafgrænsningsposter	37.900	35.400
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>1.797.223</u>	<u>1.536.213</u>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>1.797.223</u>	<u>1.536.213</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>3.105.636</u></u>	<u><u>2.549.404</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2016	80.000	933.191	1.013.191
Overført via resultatdisponering	0	295.222	295.222
Egenkapital 31. oktober 2017	<u>80.000</u>	<u>1.228.413</u>	<u>1.308.413</u>

## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NF-Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt salg af ejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

#### 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.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Selskabets grunde og bygninger bestemt for salg værdiansættes til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere pris.

## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettorealiseringsværdi for grunde og bygninger bestemt for salg opgøres som salgssum 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. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

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 indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst.

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.

## Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

**Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017****Noter****2 Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	47.565	53.921
Andre finansielle omkostninger	3.591	1.122
	<u>51.156</u>	<u>55.043</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.248	30.580
	<u>83.248</u>	<u>30.580</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Andre eventualforpligtelser**

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. oktober 2017.

**6 Sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpandebrev i behold på i alt nom. kr. 26.215.000 med pant i grunde og bygninger, bestemt for salg.