

**N.O. Ejendomme ApS
Torvet 12
4600 Køge
CVR-nr. 34 59 96 29**

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamlingen
den 4 / 2 2017

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	N.O. Ejendomme ApS Torvet 12 4600 Køge
CVR-nr.:	34 59 96 29
Direktion:	Niels Ove Pedersen
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for N.O. Ejendomme ApS.

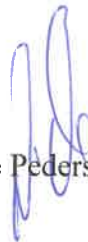
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. februar 2017

Direktion:



Niels Ove Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i N.O. Ejendomme ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for N.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 foreningens 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.
- 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 foreningens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen 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 blandt andet 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.

Herfølge, den 7. februar 2017

ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22



Karsten Christensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsperioden været usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtjeningen i 2016 har været tkr. 300 mindre end i forrige år.
Resultatet anses dog for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige begivenheder.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Årsrapporten for N.O. Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt herudover at medtage fuldstændig egenkapitalforklaring.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet omfatter nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

Skat af årets resultat

N.O. Ejendomme ApS er sambeskattet med sit moderselskab, som er administrationsselskab for koncernen.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, som udnytter et skattemæssigt underskud, betaler til administrationsselskabet et beløb svarende til skatteværdien af det udnyttede underskud. Underskudsselskabet godtgøres for det udnyttede underskud med skatteværdien.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (der afskrives ikke på grunde)	100 år
Driftsmidler og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

N.O. Ejendomme ApS indgår i en sambeskatning. Moderselskabet betaler de sambeskattede selskabers totale skattetilsvær. Datterselskaberne betaler sin andel af den aktuelle skat til moderselskabet.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er optaget til amortiseret kostpris, der svarer til restgælden.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note		2016 kr.	2015 tkr.
	Bruttofortjeneste	2.222.780	2.547
1	Personaleomkostninger	-110.378	-34
2	Afskrivninger	-256.094	-256
	Driftsresultat	1.856.308	2.257
	Finansielle indtægter	0	2
	Finansielle omkostninger	-1.050.899	-1.067
	Resultat før skat	805.409	1.192
3	Skat af årets resultat	-234.540	-48
	Årets resultat	570.869	1.144
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	570.869	1.144
	Disponeret i alt	570.869	1.144

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver	2016	2015
Note	kr.	tkr.
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>38.048.130</u>	<u>32.227</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>38.048.130</u>	<u>32.227</u>
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>2.408.635</u>	<u>6.004</u>
Likvide beholdninger	<u>15.796</u>	<u>13</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.424.431</u>	<u>6.017</u>
Aktiver i alt	<u>40.472.561</u>	<u>38.244</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016 kr.	2015 kr.
4	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	<u>6.637.128</u>	<u>6.066</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.717.128</u>	<u>6.146</u>
	Hensættelser		
	Hensat til udskudt skat	<u>2.541.880</u>	<u>2.452</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser	<u>26.869.382</u>	<u>24.080</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.160.000	2.055
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.207	532
	Mellemregning med moderselskab	2.100.110	2.340
	Selskabsskat	144.210	115
	Anden gæld	<u>767.644</u>	<u>524</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>4.344.171</u>	<u>5.566</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.213.553</u>	<u>29.646</u>
	Passiver i alt	<u>40.472.561</u>	<u>38.244</u>
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		

Noter		2016	2015
		kr.	kr.
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	84.445	27
	Diverse bidrag til social sikring	25.933	7
		<u>110.378</u>	<u>34</u>
	Der har i regnskabsåret været 4 ansatte.		
2	Afskrivninger		
	Bygninger	<u>256.094</u>	<u>256</u>
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets skattepligtige resultat	88.132	115
	Skatteværdi af udnyttet underskud	56.078	0
	Udskudt skat primo	-2.451.550	-2.519
	Udskudt skat ultimo	<u>2.541.880</u>	<u>2.452</u>
		<u>234.540</u>	<u>48</u>
4	Egenkapital		
	Virksomhedskapital:		
	Saldo primo	<u>80.000</u>	<u>80</u>
	Overført resultat:		
	Saldo primo	6.066.259	4.922
	Årets resultat	<u>570.869</u>	<u>1.144</u>
	Saldo ultimo	<u>6.637.128</u>	<u>6.066</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.717.128</u>	<u>6.146</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Af den langfristede gæld forfalder kr. 19.400.000. efter 5 år.		
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat.		
7	Sikkerhedsstillelser		
	Ejerpantebreve, kr. 7.914.000, med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		
	Ejerpantebreve, kr. 105.000, med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for betaling af fællesudgifter til ejerforening.		
	Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 32.825.023.		