

NF2015 Ejendomsselskab ApS

Provstskovvej 30
5500 Middelfart

CVR nr. 36 69 15 06

Årsrapport 2016

Godkendt på generalforsamlingen
den

17/5 - 2017



Henrik Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning m.v.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for NF2015 Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. maj 2017

Direktion



Henrik Johansen

Bestyrelse

Mogens Nygaard
Mogens Nygaard
Formand



Henrik Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i NF2015 Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for NF2015 Ejendomsselskab ApS for perioden 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 Etiske 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.

Odense, den 3. maj 2017

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR nr. 17 87 10 80



Susanne Nielsen

Registreret revisor, CMA

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NF2015 Ejendomsselskab ApS Provstskovvej 30 5500 Middelfart
	Telefon: 24 83 15 91 E-mail: hj@voreshjem.com
	CVR-nr.: 36 69 15 06 Stiftet: 19. marts 2015 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Nygaard Henrik Johansen
Direktion	Henrik Johansen
Pengeinstitut	Danske Bank Finanscenter Fyn Albani Torv 2-3 5000 Odense C
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive handel af enhver art samt eje og administrere ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NF2015 Ejendomsselskab ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen m.v. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration m.v. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småanskaffelser under kr. 12.900 indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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 samt for betalte a'contoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	1.601.748	-8.250
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-178.830	-22.578
Andre finansielle omkostninger	-737.096	-263.112
RESULTAT FØR SKAT	685.822	-293.940
Beregnete skatter.....	-150.881	64.667
ÅRETS RESULTAT	534.941	-229.273
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	534.941	-229.273
DISPONERET I ALT	534.941	-229.273

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016	2015
AKTIVER		
1 Grunde og bygninger.....	60.416.594	23.190.934
Materielle anlægsaktiver.....	60.416.594	23.190.934
Udskudt skatteaktiv.....	0	64.667
Finansielle anlægsaktiver.....	0	64.667
ANLÆGSAKTIVER.....	60.416.594	23.255.601
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	6.728.592	0
Periodeafgrænsningsposter.....	4.263	0
Tilgodehavender.....	6.732.855	0
Likvide beholdninger.....	7.693.548	34.854
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	14.426.403	34.854
AKTIVER.....	74.842.997	23.290.455

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016	2015
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	305.668	-229.273
2 EGENKAPITAL.....	385.668	-149.273
Hensættelse til udskudt skat.....	86.214	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	86.214	0
Prioritetsgæld.....	57.464.716	0
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	57.464.716	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.599.149	0
Kreditinstitutter.....	0	9.531.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.351.232	2.393.925
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	1.642.578
Anden gæld.....	12.944.847	9.872.010
Periodeafgrænsningsposter.....	11.171	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	16.906.399	23.439.728
GÆLDSFORPLIGTELSE	74.371.115	23.439.728
PASSIVER	74.842.997	23.290.455

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	23.190.934
Tilgang i årets løb	37.225.660
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016.....	60.416.594
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016.....	0
	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	60.416.594
	<hr/> <hr/>

Ejendommen er under opførelse.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	-229.273	534.941	305.668
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-149.273	534.941	385.668
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	59.063.865	1.599.149	51.727.208
	<u>59.063.865</u>	<u>1.599.149</u>	<u>51.727.208</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, NF2015 Holding ApS, CVR nr. 36 69 14 76, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Holbergsparken 1, 6000 Kolding	59.933.000	60.416.594

3. maj 2017

SN/LB/1