

NN Ejendomme, Vejle ApS

Sandbjergvej 2
7130 Juelsminde

CVR-nr. 51 59 11 19

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/03 2017

Annette Arens
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

NN Ejendomme, Vejle ApS
Sandbjergvej 2
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 51 59 11 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Annette Arens, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for NN Ejendomme, Vejle 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 og 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.

Juelsminde, den 15. marts 2017

Direktion

Annette Arens
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NN Ejendomme, Vejle ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NN Ejendomme, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 15. marts 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom samt drift og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 3.326.078, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.162.007.

Finansiering

Der henvises til note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NN Ejendomme, Vejle ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

I den forbindelse har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld. Denne har tidligere været indregnet til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris, da dette er et krav efter den nye årsregnskabslov.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed, og dette har medført en positiv effekt på t.kr. 66 på årets resultat og en positiv effekt på t.kr. 21 på egenkapitalen.

Implementeringen af den nye årsregnskabslov har herudover kun haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af direkte driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte driftsudgifter

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i datter virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder"

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for NN Ejendomme, Vejle ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.806.296	1.730.439
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>10.625</u>
Resultat før finansielle poster		1.806.296	1.741.064
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.573.962	1.653.658
Finansielle indtægter	5	179.849	0
Finansielle omkostninger	6	<u>(1.014.033)</u>	<u>(1.047.610)</u>
Ordinært resultat før skat		2.546.074	2.347.112
Ekstraordinære indtægter		<u>0</u>	<u>17.002</u>
Resultat før skat		2.546.074	2.364.114
Skat af årets resultat	7	<u>780.004</u>	<u>12.454</u>
Årets resultat		<u>3.326.078</u>	<u>2.376.568</u>
Overført resultat		<u>3.326.078</u>	<u>2.376.568</u>
		<u>3.326.078</u>	<u>2.376.568</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	25.500.000	25.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.500.000</u>	<u>25.500.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	19.688.642	17.980.217
Kapitalandele		<u>0</u>	<u>7.500</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>19.688.642</u>	<u>17.987.717</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>45.188.642</u>	<u>43.487.717</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		16.405	9.858
Udskudt skatteaktiv	11	<u>4.208.643</u>	<u>4.009.583</u>
Tilgodehavender		<u>4.225.048</u>	<u>4.019.441</u>
Likvide beholdninger		<u>206.390</u>	<u>63.012</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.431.438</u>	<u>4.082.453</u>
Aktiver i alt		<u>49.620.080</u>	<u>47.570.170</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.037.007	5.576.466
Egenkapital	12	<u>9.162.007</u>	<u>5.701.466</u>
Gæld til realkreditinstitutter		19.149.113	19.989.732
Deposita		262.281	318.391
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>19.411.394</u>	<u>20.308.123</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	841.992	322.887
Kreditinstitutter		0	2.600.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.676	12.828
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.028.730	18.449.120
Anden gæld		172.281	175.429
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.046.679</u>	<u>21.560.581</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>40.458.073</u>	<u>41.868.704</u>
Passiver i alt		<u>49.620.080</u>	<u>47.570.170</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	5.576.466	5.701.466
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	134.463	134.463
Årets resultat	0	3.326.078	3.326.078
Egenkapital 31. december 2016	125.000	9.037.007	9.162.007

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.244.961	3.369.961
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	(45.063)	(45.063)
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.199.898	3.324.898
Årets resultat	0	2.376.568	2.376.568
Egenkapital 31. december 2015	125.000	5.576.466	5.701.466

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet og tilknyttede virksomheder har fået tilsagn om finansiering af investeringsejendommene samt den løbende drift i de kommende år. Årsregnskabet er som følge heraf udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 år på ca. 1.950 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,6%, svarende til det generelle afkastkrav for under middel beliggende nyere bolig- og retailejendomme i Midt Jylland ifølge Colliers markedspuls for 3. kv. 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,6\% \times 1.945 \text{ t.kr.}) = 25.500 \text{ t.kr.}$ i lighed med sidste år.

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>(10.625)</u>
	0	(10.625)
der fordeler sig således:		
Gevinst/tab ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>(10.625)</u>
	0	(10.625)

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	3.098.420	1.686.585
Nedskrivning tilbageført	<u>(1.524.458)</u>	<u>(32.927)</u>
	<u>1.573.962</u>	<u>1.653.658</u>
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>179.849</u>	<u>0</u>
	<u>179.849</u>	<u>0</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	732.003	732.282
Andre finansielle omkostninger	<u>282.030</u>	<u>315.328</u>
	<u>1.014.033</u>	<u>1.047.610</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat, herunder nedskrivning af skatteaktiv	(199.060)	286.128
Indtægt ved anvendelse af underskud i sambeskatningen tidligere år	<u>(580.944)</u>	<u>(298.582)</u>
	<u>(780.004)</u>	<u>(12.454)</u>

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Udlejningsejendomme 1. januar 2016	<u>31.452.021</u>
Udlejningsejendomme 31. december 2016	<u>31.452.021</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	<u>(5.952.021)</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>(5.952.021)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>25.500.000</u>

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	<u>29.489</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>29.489</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	<u>29.489</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>29.489</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	<u>24.912.869</u>	<u>24.912.869</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>24.912.869</u>	<u>24.912.869</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	(6.932.652)	(8.586.310)
Årets resultat	1.573.962	1.653.658
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>134.463</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>(5.224.227)</u>	<u>(6.932.652)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>19.688.642</u>	<u>17.980.217</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Stavnsvej, Århus ApS	Hedensted	100 %	19.688.642	1.573.962
Mosterihaven, Kolding ApS	Hedensted	100 %	(10.030.737)	1.524.458
Modregnet i tilgodehavende		0 %	3.000.000	0
Nedskrevet i NN Bolig ApS		0 %	<u>7.030.737</u>	<u>(1.524.458)</u>
			<u>19.688.642</u>	<u>1.573.962</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
11 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(745.116)	(745.116)
Skattemæssigt underskud, sambeskatning	0	(1.409.114)
Skattemæssigt underskud	(3.463.527)	(3.264.467)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>4.208.643</u>	<u>5.418.697</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	4.208.643	5.418.697
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>0</u>	<u>(1.409.114)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>4.208.643</u>	<u>4.009.583</u>
12 Egenkapital		
Selskabskapitalen specificerer sig således:		
125 A-anparter á kr. 100		12.500
1.125 B-anparter á kr. 100		<u>112.500</u>
		<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

13 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2016	31. december	næste år	efter 5 år
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.312.619	19.991.105	841.992	15.770.834
Deposita	<u>318.391</u>	<u>262.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>20.631.010</u>	<u>20.253.386</u>	<u>841.992</u>	<u>15.770.834</u>

14 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med ABJ Juelsminde ApS og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 19.991 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 25.500 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpante- og skadesløsbreve på 6.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgælden.