ROESGAARD
& PARTNERS

NN Bolig ApS

Sandbjergvej 2
7130 Juelsminde

CVR-nr. 51 59 19 17

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 05/05 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	13
Balance pr. 31. december 2016	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

NN Bolig ApS
Sandbjergvej 2
7130 Juelsminde

CVR-nr.:	51 59 19 17
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 Bolig 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 Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NN Bolig 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 aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 375.219, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 35.220.877.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NN Bolig 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.

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 negativ effekt på 18 t.kr. på årets resultat og en negativ effekt på 97 t.kr. 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 samt andre driftsindtægter 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 Bolig ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**4.017.404**	**687.699**
Personaleomkostninger	2	(656.187)	(649.656)
Resultat før af- og nedskrivninger		**3.361.217**	**38.043**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	(45.000)	(45.000)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**3.316.217**	**(6.957)**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	(8.436.090)	0
Resultat før finansielle poster		**(5.119.873)**	**(6.957)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.316.671	2.331.462
Finansielle indtægter	5	1.150.735	1.267.582
Finansielle omkostninger	6	(230.733)	(561.131)
Resultat før skat		**(883.200)**	**3.030.956**
Skat af årets resultat	7	1.258.419	(548.594)
Årets resultat		**375.219**	**2.482.362**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	3.000.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.726.351	0
Overført resultat	(7.351.132)	2.082.362
	375.219	**2.482.362**

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	21.335.371	29.771.461
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	41.250	86.250
Materielle anlægsaktiver		**21.376.621**	**29.857.711**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	9.162.007	8.625.402
Andre tilgodehavender		0	21.063.172
Deposita		15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver		**9.177.007**	**29.703.574**
Anlægsaktiver i alt		**30.553.628**	**59.561.285**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.511.336	1.614.442
Andre tilgodehavender		7.535	0
Periodeafgrænsningsposter		0	6.494
Tilgodehavender		**22.518.871**	**1.620.936**
Likvide beholdninger		**6.485.120**	**7.497.848**
Omsætningsaktiver i alt		**29.003.991**	**9.118.784**
Aktiver i alt		**59.557.619**	**68.680.069**

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.726.351	0
Overført resultat		27.294.526	34.490.597
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	400.000
Egenkapital	11	**35.220.877**	**35.090.597**
Hensættelse til udskudt skat	12	2.170.411	3.870.348
Andre hensættelser	13	0	3.524.304
Hensatte forpligtelser i alt		**2.170.411**	**7.394.652**
Gæld til realkreditinstitutter		20.327.000	20.327.000
Deposita		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	14	**21.327.000**	**21.327.000**
Kreditinstitutter		0	1.089.353
Gæld til tilknyttede virksomheder		728	2.982.112
Selskabsskat		441.518	391.651
Anden gæld		397.085	404.704
Kortfristede gældsforpligtelser		**839.331**	**4.867.820**
Gældsforpligtelser i alt		**22.166.331**	**26.194.820**
Passiver i alt		**59.557.619**	**68.680.069**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	0	34.490.597	400.000	35.090.597
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(400.000)	(400.000)
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	155.061	0	155.061
Årets resultat	0	4.726.351	(7.351.132)	3.000.000	375.219
Egenkapital 31. december 2016	**200.000**	**4.726.351**	**27.294.526**	**3.000.000**	**35.220.877**

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	32.789.096	0	32.989.096
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	(80.861)	0	(80.861)
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015	200.000	32.708.235	0	32.908.235
Betalt ekstraordinært udbytte	0	(300.000)	0	(300.000)
Årets resultat	0	2.082.362	400.000	2.482.362
Egenkapital 31. december 2015	**200.000**	**34.490.597**	**400.000**	**35.090.597**

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Investeringsejendommenes gennemsnitlige driftsresultater det kommende år på ca. 1.993 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 9,5%, svarende til det generelle afkastkrav for under middel beliggende nyere bolig- og retailejendomme i Midt Jylland ifølge Colliers markedspuls for 3. kvt. 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 (100/9,5% x 1.993 t.kr. =) 21.000 t.kr. samt en grund til en værdi på 335 t.kr. i alt investeringsejendomme for 21.335 t.kr.

	2016	2015
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	531.381	540.690
Pensioner	85.796	76.433
Andre omkostninger til social sikring	4.510	4.539
Andre personaleomkostninger	34.500	27.994
	656.187	**649.656**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	45.000	45.000
	45.000	**45.000**

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(8.436.090)	0
Værdiregulering investeringsejendomme	**(8.436.090)**	**0**
	(8.436.090)	**0**

5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	328.878	37.529
Andre finansielle indtægter	821.857	1.230.053
	1.150.735	**1.267.582**

6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	230.733	561.131
	230.733	**561.131**

7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	441.518	391.651
Årets udskudte skat	(1.699.937)	156.943
	(1.258.419)	**548.594**

Noter til årsrapporten

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Udlejningsejendomme 1. januar 2016	22.643.177
Udlejningsejendomme 31. december 2016	22.643.177
Værdireguleringer 1. januar 2016	7.128.284
Årets værdireguleringer	(8.436.090)
Værdireguleringer 31. december 2016	(1.307.806)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**21.335.371**

9 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	225.000
Kostpris 31. december 2016	225.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	138.750
Årets afskrivninger	45.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	183.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**41.250**

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	10.489.930	10.489.930
Afgang i årets løb	(6.289.930)	0
Kostpris 31. december 2016	4.200.000	10.489.930
Værdireguleringer 1. januar 2016	(1.864.528)	(4.195.990)
Årets afgang	3.354.803	0
Årets resultat	3.316.671	2.331.462
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	155.061	0
Værdireguleringer 31. december 2016	4.962.007	(1.864.528)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**9.162.007**	**8.625.402**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
NN Ejendomme, Vejle ApS	Hedensted	100 %	9.162.007	3.326.078
Elmshorn, Hamborg ApS	Hedensted	0 %	0	(9.407)
			9.162.007	3.316.671

11 Egenkapital

Selskabskapitalen specificerer sig således:

30 A-anparter á kr. 1.000	30.000
170 B-anparter á kr. 1.000	170.000
	200.000

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

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
12 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	3.870.348	3.708.396
Hensat i året	(1.699.937)	161.952
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	**2.170.411**	**3.870.348**
Materielle anlægsaktiver	2.170.411	3.713.405
Låneomkostninger	0	22.807
Skattemæssigt underskud	0	134.136
	2.170.411	**3.870.348**

13 Andre hensættelser

Andre hensættelser til kautionsforpligtelser i tilknyttede virksomheder 1. januar 2016	8.555.194	6.878.122
Hensat i året	(8.555.194)	1.677.072
Modregnet i tilgodehavender	0	(5.030.890)
Saldo ultimo 31. december 2016	**0**	**3.524.304**
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	0	2.750.000
	0	**2.750.000**

Noter til årsrapporten

14 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.327.000	20.327.000	0	17.423.143
Deposita	1.000.000	1.000.000	0	0
	21.327.000	**21.327.000**	**0**	**17.423.143**

15 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.

Selskabet har stillet kaution for Stavnsvej, Århus ApS banklån max. t.kr. 4.300.

Selskabet har stillet sikkerhed for prioritetsgæld på 8,5 mio. kr. i dattervirksomheden Stavnsvej, Århus ApS.

Der er indgået huslejeforpligtelser vedrørende leje af lokaler. Den samlede huslejeforpligtelse udgør t.kr. 20. Den årlige husleje over de næste 12 måneder udgør t.kr. 60.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 20.327, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 21.335.

Selskabet har udstedt ejerpante- og skadesløsbreve på t.kr. 13.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 11.800 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.500 er i selskabets egen besiddelse.